

# LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 30 JUIN 2024

VALIDE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2024

N° 49

CORUM  
ORIGIN

publié le 15 juillet 2024





La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

## CORUM ORIGIN : DE LA VISIBILITÉ POUR VOTRE ÉPARGNE !

« Quel impact pour mon épargne ? » Tel était l'enjeu des élections législatives de 2024 pour tout épargnant. Or, l'arrivée au Palais Bourbon d'une Assemblée qui devra trouver une coalition pour former un gouvernement ouvre une période confuse. En étant très majoritairement investie en Europe, votre SCPI s'exonère du contexte hexagonal. Ce trimestre encore, elle a été active en Europe pour tenir son objectif de performance, notamment grâce à une vente et deux acquisitions.

J'ai le plaisir de vous retrouver ici chaque trimestre depuis douze ans et de vous partager ma perception de l'actualité et de son impact pour vos placements. J'aurais pu initialement redouter qu'une certaine monotonie de l'information réduise quelque peu l'intérêt de l'exercice, mais force est de constater que les événements s'enchaînent au fil des ans, plus inattendus les uns que les autres ! Dernier coup de théâtre, très français celui-là : la dissolution de l'Assemblée nationale début juin et les élections législatives qui l'ont suivie. A la clé, une séquence politique inédite, marquée par l'incertitude. Faute de majorité claire, difficile de savoir ce qui émergera de l'Hémicycle fraîchement élu tant il est fragmenté, et si des coalitions seront capables de se former pour éviter le blocage législatif.

Dans ce paysage confus, avoir un peu de visibilité concernant votre épargne ne fait pas de mal... A cet égard, votre SCPI s'est dotée dès sa création d'un objectif (non garanti) de rendement clair, de 6 %, qu'elle a depuis douze ans toujours tenu. Certes, les performances passées ne présagent pas des performances futures, mais elles donnent une idée précise de la feuille de route et de ses capacités potentielles à les tenir ! Rappelons que votre SCPI est très diversifiée : elle investit partout en Europe et dépend assez peu de la situation française.

### 2 nouvelles acquisitions

Elargissons donc la focale au-delà des frontières hexagonales. A l'échelle européenne, la banque centrale (BCE) a procédé le 6 juin 2024 à une baisse de ses taux « directeurs » - ceux qui orientent ensuite les taux d'intérêt proposés par les banques aux épargnants. Une première depuis 2022. Bien que modérée, cette baisse de 0,25 % amorce une nouvelle phase pour l'économie européenne, après deux ans de hausse des taux à marche forcée pour juguler l'inflation. Quelles conséquences en attendre ? La baisse des taux devrait avoir des effets exactement inverses à ceux de la hausse précédente : l'accès plus facile au crédit devrait faire revenir les investisseurs, relançant le dynamisme du marché immobilier. Dans cette perspective, la baisse des taux est une bonne nouvelle. Disons que c'est la vision du « verre à moitié plein ». La version « à moitié vide » concerne la remontée des prix immobiliers qui découlera du retour des investisseurs. Cela n'arrivera pas en un jour. Mais l'horizon commence à se rétrécir pour profiter des prix attractifs que nous connaissons aujourd'hui...

En attendant, les SCPI CORUM continuent de tout mettre en œuvre pour vous faire bénéficier de l'actuelle fenêtre d'opportunités. Elles ont déjà investi près de 2 milliards d'euros depuis l'été 2022 ; autrement

dit, dans un contexte favorable aux acheteurs, elles ont accru leur patrimoine de plus de 30 %. Au cours du trimestre écoulé, CORUM Origin a réalisé deux nouvelles acquisitions dont vous découvrirez les détails dans ce fil d'actualités. La première est un parc immobilier commercial à Cork, en Irlande. Acheté plus de 51 millions d'euros, il s'agit du parc d'activités le plus attractif en Irlande, en dehors de Dublin, selon notre analyse du marché. Il est occupé par divers locataires, majoritairement internationaux, et délivre un taux de rendement de 7,8 % au moment de son achat. La seconde acquisition est un entrepôt logistique installé en Andalousie (Espagne). Représentant l'équivalent d'une surface de deux terrains de football, il est loué à Valéo, un acteur majeur de l'industrie automobile. Acheté 11,5 millions d'euros, soit environ 30 % moins cher que son prix d'expertise au 31 décembre 2023, cet immeuble affiche un rendement de 8,6 % au jour de son acquisition.

### Vendre pour éviter un risque

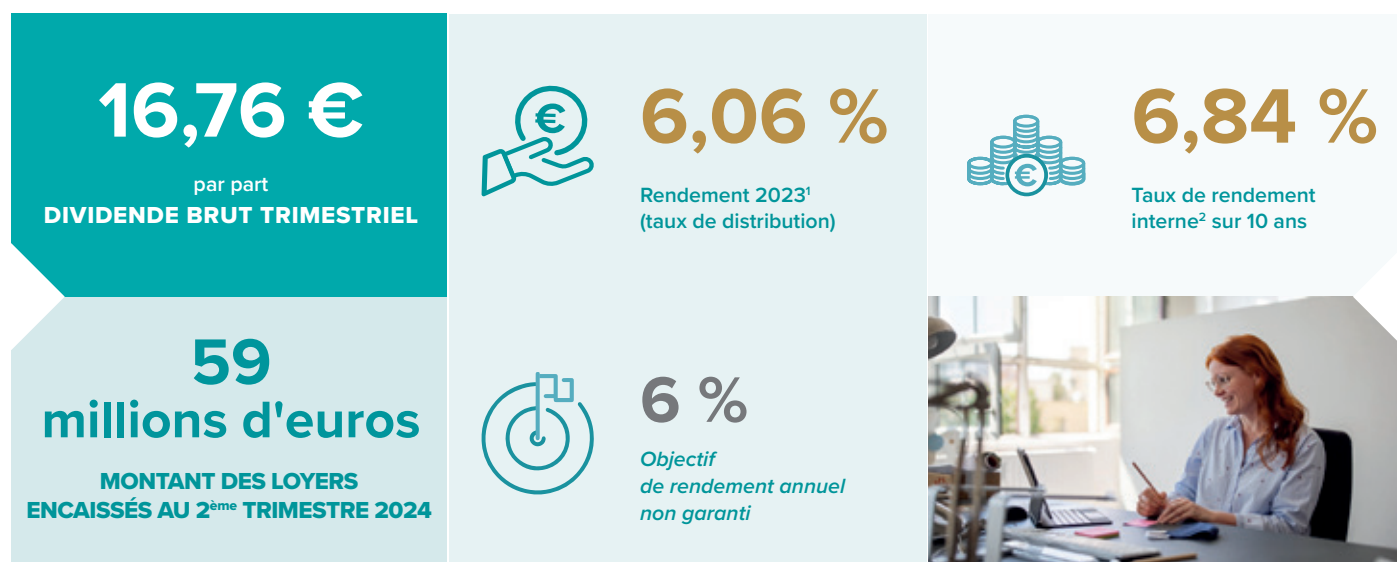
Je le dis souvent : bien acheter est nécessaire, mais pas suffisant ! Savoir vendre au bon moment est indispensable. Souvenez-vous : en mars dernier, votre SCPI cédait un immeuble aux Pays-Bas, générant une plus-value de 4,5 millions d'euros. Ce trimestre, CORUM Origin s'est séparée de bureaux proches de Rennes, qu'elle détenait depuis 2015. Je précise que le fait que cette vente ait eu lieu en France n'a rien à voir avec la situation politique actuelle. Mais une fois n'est pas coutume, la vente se conclut par une moins-value d'environ 0,3 million d'euros. Pourquoi alors avoir décidé de vendre et de cristalliser une perte, demanderez-vous ? Parce que cet immeuble aurait sans doute exigé d'importantes dépenses dans un avenir proche, pour un coût que nous estimions cinq fois plus élevé que la moins-value finalement enregistrée, nous ne voulions pas courir ce risque. Car gérer c'est anticiper, prendre des décisions et les exécuter. C'est notre mission. Alors certes, cette opération ne se conclut pas sur un gain à la vente, mais cet immeuble a contribué au cours des 10 années de sa détention à la performance de votre SCPI : il aura généré un retour sur investissement<sup>1</sup> de 5,30 % en moyenne en tenant compte de cette moins-value. Nous aurions bien entendu, tout comme vous, préféré dégager une plus-value, mais nous ne sommes pas infailibles ! La force de votre SCPI c'est sa diversification en matière d'investissement immobilier, qui lui permet au global de tenir son engagement de performance depuis 12 ans ! Et 2024 ne devrait pas échapper à la règle.

1. Taux de rendement interne (TRI) : il permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

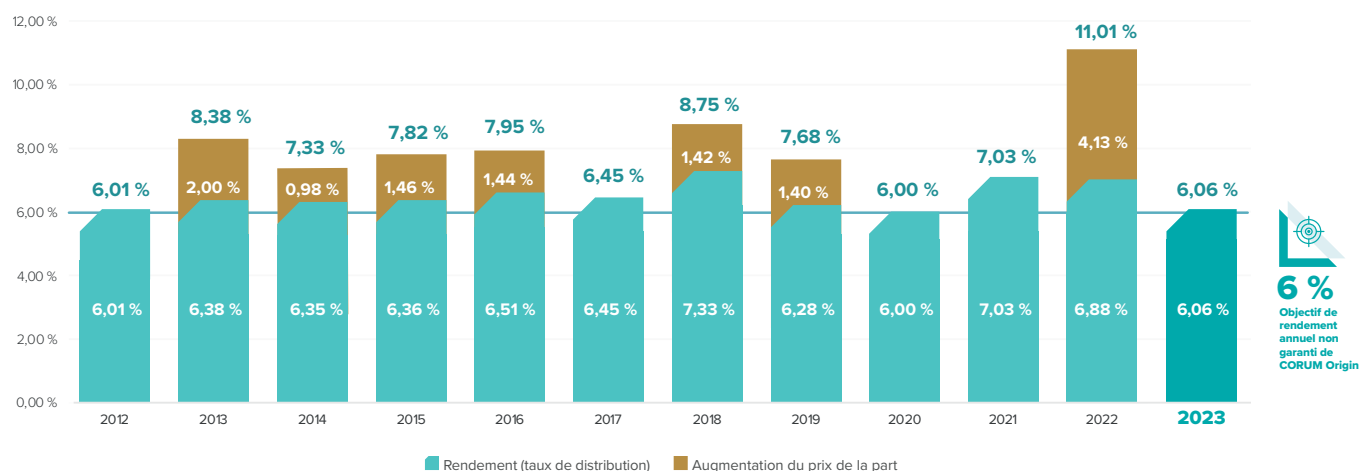
Acheter des parts de la SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

## ● L'ESSENTIEL DE L'ACTU



## ● LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM ORIGIN

Des objectifs de rendement annuel dépassés depuis 2012, date de création de CORUM Origin.



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, soit 0,13 % pour CORUM Origin en 2023) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

2. **Taux de rendement interne (TRI)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne présagent pas des performances futures de CORUM Origin. Comme tout investissement immobilier, le capital, la valeur de la part de CORUM Origin ainsi que les revenus qui y sont attachés ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup> AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- o 4,39 € le 10 mai 2024
- o 4,42 € le 10 juin 2024
- o 4,50 € le 10 juillet 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
12 août 2024

13,31 €

Dividende net lié aux loyers perçus

3,45 €

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Origin et déductible en France<sup>2</sup>



68,10 €

Dividende prévisionnel pour 2024, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 6 % (non garanti).

## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



56 579

associés au 30/06/2024  
+7 % par rapport au 01/01/2024

1 827

dont  
ont rejoint la communauté des associés CORUM Origin ce trimestre

Ce trimestre

75 994

nouvelles parts augmentant le capital

9 803

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

1 169

parts vendues entre épargnants

0

part en attente de retrait

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

3,1  
milliards d'euros

Capitalisation (en prix de souscription)<sup>3</sup>

Évolution par rapport  
au 01/01/2024

+ 5 %

2,3  
milliards d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

2 716 403

Nombre de parts

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022

Une part (frais et commission de souscription inclus)	1 135,00 €
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	273,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	122,17 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,62 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	137,21 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeur de réalisation <sup>5</sup> (par part)	932,52 €
Valeur de reconstitution <sup>6</sup> (par part)	1 146,42 €
Valeur IFI <sup>7</sup> (par part)	999,21 €

### PRIX DE REVENTE<sup>8</sup> PAR PART DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	999,21 €
---	----------

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.  
2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.  
3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part au 30 juin 2024 : 2 716 403 \* 1 135 € = 3,083 milliards d'euros.  
4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2024 : 2 716 403 \* 862 € = 2,341 milliards d'euros.  
5. **Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.  
6. **Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).  
7. **Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).  
8. **Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



**49 %**  
BUREAU\*



**32 %**  
COMMERCE



**10 %**  
INDUSTRIEL &  
LOGISTIQUE



**8 %**  
HÔTELLERIE



**1 %**  
SANTÉ &  
ÉDUCATION

\*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, transports, conseils, médias, services publics...

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale

**26 %**

Pays-Bas

**19 %**

Italie

**10 %**

Belgique

**10 %**

Irlande

**9 %**

Finlande

**8 %**

Espagne

**4 %**

Lituanie

**4 %**

Allemagne

**3 %**

France

**3 %**

Slovénie

**2 %**

Portugal

**1 %**

Estonie

**1 %**

Lettonie



## TAUX D'OCCUPATION

**TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)**

**97,72 %**

**TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)**

**94,57 %**

**Locaux vacants : (45 locaux)**

Taux de vacance physique : 5,43 %

- |  |  |   |
|--|--|---|
| ○ 3 à Amneville (468 m <sup>2</sup> )              | ○ 4 à Vilvoorde (3 863 m <sup>2</sup> )    | ○ 1 à Tullamore (732 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>          |
| ○ 7 à Lieusaint (3 669 m <sup>2</sup> )            | ○ 1 à Zaandam (518 m <sup>2</sup> )        | ○ 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m <sup>2</sup> )             |
| ○ 1 à Torcy (350 m <sup>2</sup> )                  | ○ 2 à Delf (685 m <sup>2</sup> )           | ○ 3 à Lahti BW (645 m <sup>2</sup> )                        |
| ○ 3 à Hambourg (4 119 m <sup>2</sup> )             | ○ 1 à Rome Caterina (355 m <sup>2</sup> )  | ○ 1 à Milan - Forlanini (551 m <sup>2</sup> )               |
| ○ 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m <sup>2</sup> )         | ○ 2 à Neu-Isenburg (1 749 m <sup>2</sup> ) | ○ 1 à Les Ulis (17 620 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>        |
| ○ 1 à Joyce's Court (159 m <sup>2</sup> )          | ○ 1 à Parc Faraday (170 m <sup>2</sup> )   | ○ 1 à Monchengladbach (10 949 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> |
| ○ 2 à Hoofddorp - Red Office (800 m <sup>2</sup> ) | ○ 1 à Meudon (1 587 m <sup>2</sup> )       | ○ 5 à Classon House (834 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>      |

**Une vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024**

1. Dont libération au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Dont **1,18 %** de loyers sous franchise
- Soit **2,28 %** en recherche de locataires

**TOF** : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

**TOP** : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

# LES ACQUISITIONS

Les investissements et cessions réalisés par CORUM Origin au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

## • IRLANDE

MULTI-LOCATAIRES  
CORK

Prix de l'acquisition : **51 M€** Surface : **14 042 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7,8 %** Typologie : **Commerce**  
Durée du bail restant à courir : **5,5 ans**  
Locataires : **Maxi Zoo, Home Focus, Party City...**



ACQUIS LE : **19 AVRIL 2024**

Bienvenue au Mahon Retail Park, 14<sup>e</sup> acquisition de votre SCPI en Irlande. Cet ensemble commercial est l'un des plus rentables et des plus attractifs du pays, en dehors de Dublin, selon notre analyse du marché. A seulement 15 minutes en voiture du centre-ville de Cork, le Mahon Retail Park bénéficie d'une excellente connexion aux différents types de transports. Il est également limitrophe du Mahon Shopping Center, l'un des plus grands centres commerciaux du pays, qui accueille 6 millions de visiteurs par an. Autant d'éléments qui favorisent l'affluence quotidienne des visiteurs. Le Mahon Retail Park est occupé par 9 locataires, dont MaxiZoo, filiale du numéro 3 mondial des fournitures pour animaux de compagnie.

## • ESPAGNE

VALEO  
JAÉN

Prix de l'acquisition : **11,5 M€** Surface : **23 259 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **8,6 %** Typologie : **Industriel & logistique**  
Durée du bail restant à courir : **6,4 ans**  
Locataire : **Valeo**



ACQUIS LE : **25 JUIN 2024**

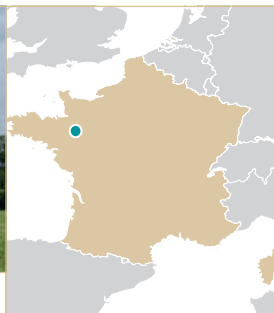
Destination soleil pour la seconde acquisition du trimestre. C'est à Jaén, charmante ville d'Andalousie, que CORUM Origin dépose ses valises. Vous le savez : votre SCPI ne suit pas les tendances de marché. Alors ce n'est pas parce que l'Espagne ou la logistique sont à la mode qu'elle signe l'acquisition d'un deuxième entrepôt logistique espagnol en 4 mois. Si elle l'achète, c'est bien parce qu'elle considère qu'il est intéressant pour votre épargne. Pour cause : construit en 2020, ce récent bâtiment laisse présager peu de travaux et bénéficie d'une excellente proximité aux grands axes routiers vers les principales villes du pays. Enfin, il est entièrement occupé par Valeo, un incontournable mondial de l'industrie automobile. La société française, qui fêtait son premier siècle, atteignait les 22 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2023.

# LA VENTE

## • FRANCE

CPAM, BABILOU  
VERN SUR SEICHE

Acquis le : **28 juin 2016** Locataires : **CPAM, Babilou**  
Moins-value : **0,3 M€**  
Prix d'acquisition : **6,9 M€**  
Prix de cession : **6,6 M€**



CÉDÉ LE : **20 JUIN 2024**

Votre SCPI a décidé de vendre cet immeuble pour prémunir votre épargne d'une plus grande perte sur le long terme. En effet, en 2025, une dépense de travaux d'environ 1,2 million d'euros était à prévoir. Nous avons donc pris le parti de réaliser une moins-value de 300 mille euros pour limiter la dégradation du rendement. Cette moins-value n'aura aucun impact pour votre épargne, puisqu'elle a été anticipée par les gérants de votre SCPI lors de la distribution du dividende issu de la vente d'un premier immeuble à Venlo, aux Pays-Bas, en mars dernier.

<sup>1</sup> **Rendement à l'acquisition** : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraire de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

# LE DÉTAIL DES FRAIS

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

**Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.**

## FRAIS À L'ENTRÉE

Prélevés sur l'épargne investie



### Frais de souscription

11,964 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>).

## FRAIS À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



### Commissions de cession des parts

0 €

**La SCPI CORUM Origin n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.**



### Commissions de retrait anticipé

0 % du prix de revente de la part

**La SCPI CORUM Origin n'applique pas de frais retrait anticipé de part.**

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



### Commissions de gestion

13,2 % TTC des loyers encaissés

Ils rémunèrent :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé<sup>2</sup>),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, etc.



### Commissions de suivi et de pilotage des travaux

0 % du montant HT des travaux réalisés

**La SCPI CORUM Origin n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.**

Ils rémunèrent :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 3 %<sup>3</sup>).



### Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

**La SCPI CORUM Origin n'applique pas de frais d'acquisition.**

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.



### Commissions de cession des immeubles

5 % TTI<sup>1</sup> du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

**CORUM Origin n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).**

1. Toutes Taxes Inclues 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier



## ● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



### 1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>e</sup> MOIS

suivant la souscription et son règlement intégral.

Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels. Ce délai d'entrée en jouissance a donc deux fonctions :

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et d'acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.
- La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

### Avertissements

Acheter des parts de SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,964 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 5 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 999,21 € par part depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Commissions de cession de parts** La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

### Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Origin au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

CORUM Origin est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

### Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

CORUM Origin, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 950 786 € - Capital social au 30 juin 2024 : 2 341 545 061 € Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 15/07/2024.

Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux



CORUM - 1 rue Euler, 75008 Paris

01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr) - [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS