

**N.51**

publié le 16 janvier 2025

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024 / DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024  
VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2025

# Le fil d'actualités



**CORUM**  
Origin

# L'analyse des tendances du marché

La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de devises 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.

Le taux de rendement interne de CORUM Origin est de 6,75 % sur 10 ans.

## Coup d'œil sur l'actualité de votre épargne immobilière ce trimestre...

### Les taux confirment leur baisse

C'est la bonne nouvelle de 2024 : dans la majorité des pays occidentaux, l'inflation a enfin retrouvé des niveaux acceptables<sup>1</sup>. Après plus de deux années de flambée des prix (entre août 2021 et octobre 2023), la tendance avait commencé à s'infléchir fin 2023. Et les douze derniers mois confirment ce ralentissement. Les efforts des banques centrales (ces institutions chargées de piloter la politique monétaire d'un Etat ou d'une zone économique) pour brider l'inflation à coup de hausse des taux<sup>2</sup> ont donc porté leurs fruits. En septembre 2024, dans la zone euro, l'inflation sur un an était même retombée à 1,7 %<sup>3</sup>, sous la barre symbolique des 2 %, l'objectif affiché des banques centrales. Celles-ci se sont donc autorisées à desserrer un peu la bride au fil des mois, et ont procédé à plusieurs baisses de taux.

Problème : la hausse des taux a certes permis de juguler l'inflation en compliquant l'accès au crédit, ce qui a freiné la consommation et les investissements. C'est l'éternelle loi de l'offre et de la demande : si la demande baisse alors que l'offre reste constante, les prix diminuent. Mais le revers de la médaille, c'est que le ralentissement de l'économie fait planer un risque de récession (recul de l'activité pendant au moins 6 mois) sur de nombreux pays. Certains la subissent déjà, comme l'Allemagne, en récession depuis deux ans. La France est sur un fil...

### Une période qui reste intéressante pour acheter

Pour votre épargne investie en SCPI, l'actuelle baisse des taux est donc synonyme d'une probable remontée des prix immobiliers : le recours plus facile au crédit fait revenir les acquéreurs. Or, toujours selon la même loi de marché, si la demande augmente alors que l'offre reste constante, les prix montent. Un mouvement exactement inverse à celui qui avait accompagné la hausse des taux. Et ce à plus ou moins brève échéance : en immobilier, il faut toujours plusieurs semestres avant d'observer les répercussions d'un événement...

1 Sources : FMI Alors que l'inflation recule, l'économie mondiale a besoin d'un changement de cap sur trois fronts

2 Les taux directeurs des banques centrales sont les taux sur lesquels se basent les banques pour fixer leurs taux d'intérêt.

3 Source Commission Européenne

4 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 (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés par CORUM Origin depuis sa création 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.

5 Plus-value soumise à une commission d'arbitrage conformément à la note d'information.

Cette remontée des prix immobiliers est déjà visible dans certains pays européens, notamment pour l'immobilier de commerce. Et en attendant que la tendance se généralise, 2025 devrait rester, selon l'analyse de nos gérants, une année intéressante pour acheter des immeubles.

### Un objectif de performance tenu pour la 13<sup>e</sup> année consécutive

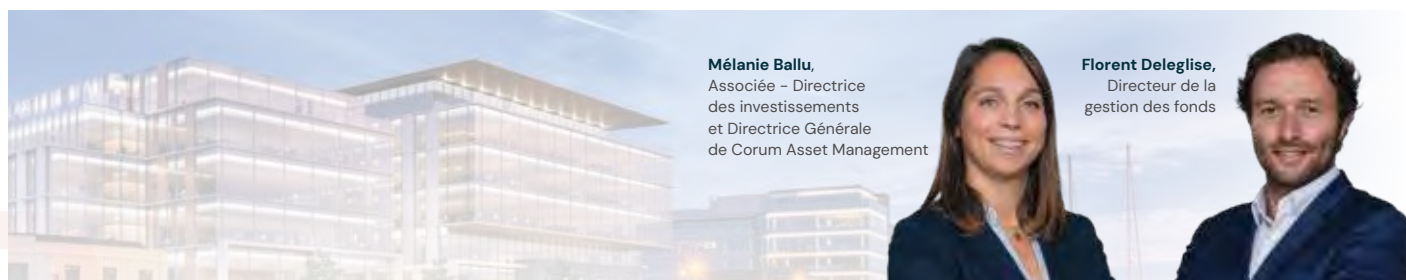
Au terme de 2024, votre SCPI continue de tenir son objectif de rendement de 6 %, pour la 13<sup>e</sup> année consécutive, avec un rendement de 6,05 %. Rappelons par ailleurs que depuis 13 ans, son prix de part a augmenté à plusieurs reprises.

C'est le résultat de notre approche immobilière opportuniste sur toute l'Europe depuis plus d'une décennie et du choix scrupuleux du locataire. Car l'important pour votre épargne, c'est que les immeubles soient remplis, par des entreprises solides qui paient effectivement leur loyer. Et que nous attendions ainsi dans de bonnes conditions le moment de les revendre.

### 4 nouveaux immeubles ce trimestre

Entre octobre et décembre 2024, votre SCPI a effectué 4 nouvelles acquisitions : trois immeubles de bureaux aux Pays-Bas et une clinique en Finlande, pour près de 170 millions d'euros. Elle conclut ainsi l'année 2024 avec 9 nouveaux immeubles pour un total de 290 millions d'euros investis et un rendement moyen à l'acquisition de 9,30 %<sup>4</sup>.

Rappelons que cette même année, votre SCPI a également procédé à 2 ventes, dégageant une plus-value totale de 4,2 millions d'euros<sup>5</sup>. Une dynamique qui devrait se poursuivre en 2025, et ce dès le premier trimestre, à la faveur de plusieurs opportunités de vente qui pourraient se dessiner pour votre SCPI. Plus de détails dans trois mois !



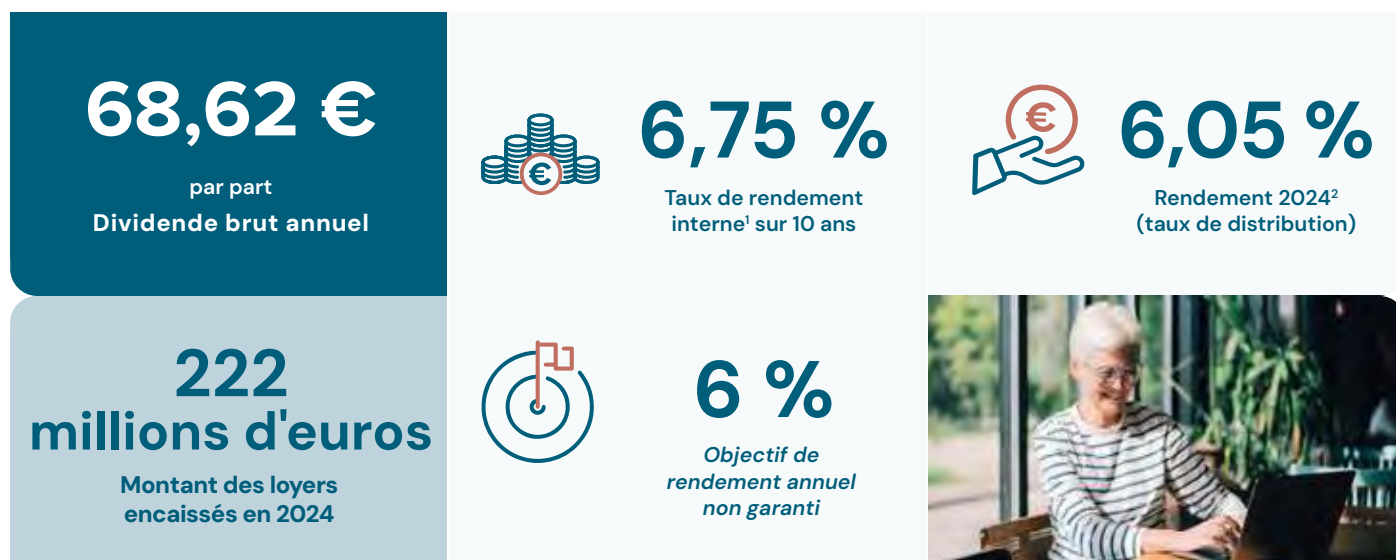
**Mélanie Ballu,**  
Associée - Directrice  
des investissements  
et Directrice Générale  
de Corum Asset Management

**Florent Deleglise,**  
Directeur de la  
gestion des fonds

# L'essentiel de l'actualité

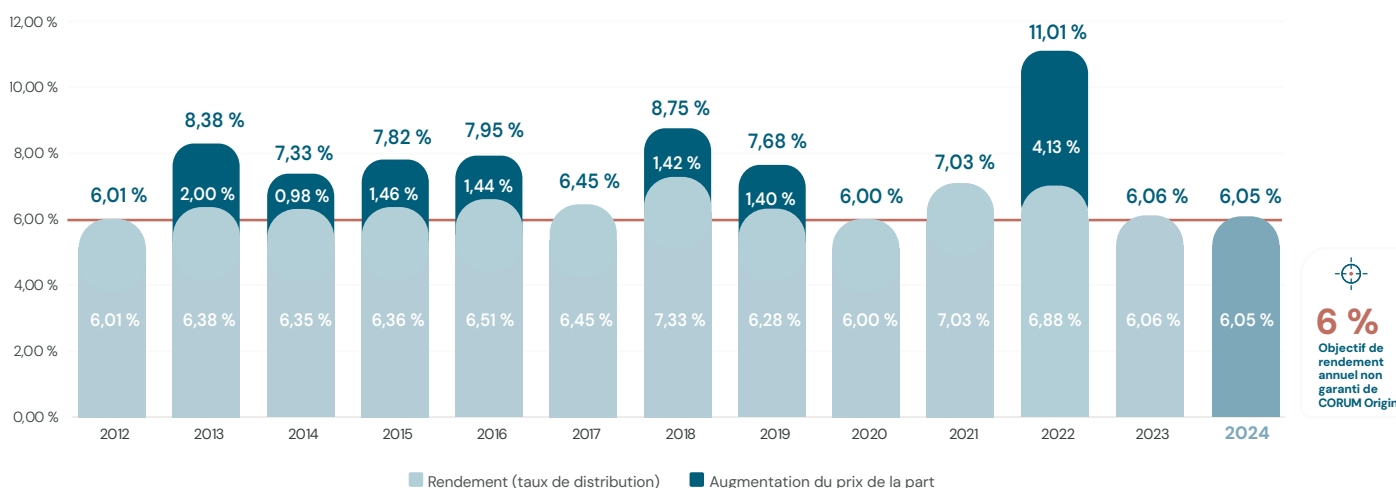
Acheter des parts de la SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront 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. **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.

2. **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 0,10 % pour CORUM Origin en 2024) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

# 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

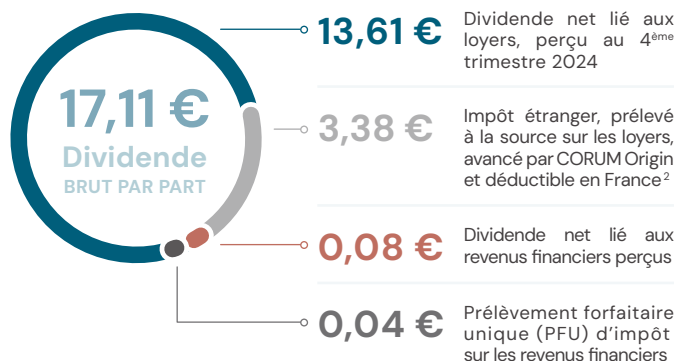
### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 4,60 € le 12 novembre 2024
- 4,48 € le 10 décembre 2024
- 4,53 € le 10 janvier 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 février 2025**

**68,10 €** Dividende prévisionnel annuel pour 2025, calculé sur la base brut par part de l'objectif de rendement annuel de 6 % (non garanti).



## Évolution de votre SCPI

**61 244**

associés au 31/12/2024

+ 13 % par rapport au 01/01/2024

dont **2 724**

ont rejoint la communauté des associés CORUM Origin ce trimestre

Ce trimestre

**99 615**

nouvelles parts augmentant le capital

**12 515**

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**1 516**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## Évolution du capital

**3,262 milliards d'euros**

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

+ 10 % par rapport au 01/01/2024

**2,477 milliards d'euros**

Capital nominal<sup>4</sup>

**2 873 643**

Nombre de parts

## Évolution du prix de part

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER AVRIL 2022

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>1 135,00 €</b>
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 €**

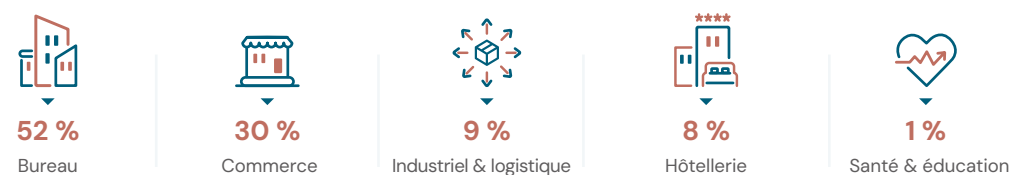
- Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.
- Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés 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.
- Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part au 31 décembre 2024 : 2 873 643 parts \* 195 € = 3,262 milliards d'euros.
- Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part au 31 décembre 2024 : 2 873 643 parts \* 150 € = 2,477 milliards d'euros.
- 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.
- 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).
- 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).
- 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

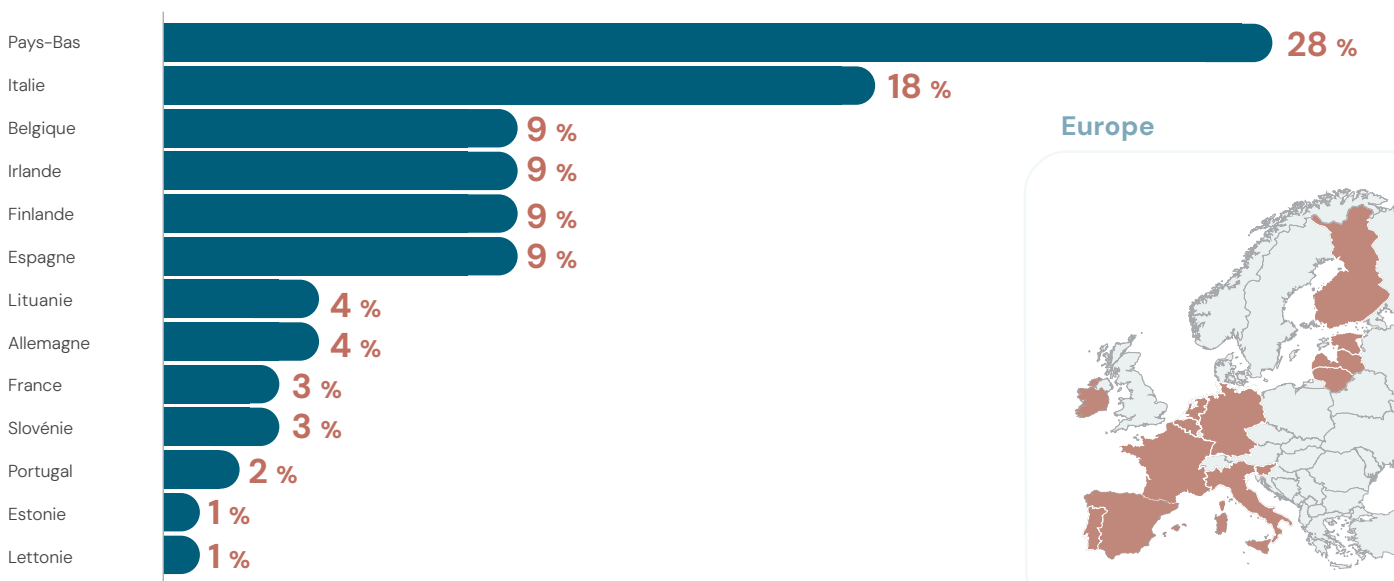


## Répartition typologique – % de la valeur du patrimoine



\*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéos, vente en ligne, transports...

## Répartition géographique – % de la valeur du patrimoine



## Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**97,06 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**93,62 %**

### Locaux vacants : (70 locaux)

Taux de vacance physique : 6,38 %

- |  |  |   |
|--|--|---|
| . 3 à Amneville (468 m <sup>2</sup> )      | . 1 à Les Ulis (17 620 m <sup>2</sup> )              | . 1 à Tullamore (723 m <sup>2</sup> )         |
| . 5 à Lieusaint (2 807 m <sup>2</sup> )    | . 1 à Rome_Caterina (355 m <sup>2</sup> )            | . 5 à Classon House (834 m <sup>2</sup> )     |
| . 1 à Torcy (350 m <sup>2</sup> )          | . 2 à Neu-Isenburg (1 749 m <sup>2</sup> )           | . 1 à Dromore House (600 m <sup>2</sup> )     |
| . 3 à Hambourg (4 119 m <sup>2</sup> )     | . 1 à Parc Faraday (170 m <sup>2</sup> )             | . 11 à Val Plaza C (5 033 m <sup>2</sup> )    |
| . 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m <sup>2</sup> ) | . 5 à Hoofddorp - Red Office (2 033 m <sup>2</sup> ) | . 6 à Nieuwegein (5 368 m <sup>2</sup> )      |
| . 1 à Joyce's Court (159 m <sup>2</sup> )  | . 2 à Meudon (5 606 m <sup>2</sup> )                 | . 2 à Zaltbommel (2 079 m <sup>2</sup> )      |
| . 4 à Vilvoorde (3 863 m <sup>2</sup> )    | . 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m <sup>2</sup> )      | . 1 à Milan_Henkel (1 091 m <sup>2</sup> )    |
| . 1 à Zaandam (353 m <sup>2</sup> )        | . 3 à Lahti BW (645 m <sup>2</sup> )                 | . 1 à Rotterdam_Trinity (481 m <sup>2</sup> ) |
| . 3 à Delft (2 097 m <sup>2</sup> )        | . 1 à Monchengladbach (10 949 m <sup>2</sup> )       | . 1 à Mosae Forum (472 m <sup>2</sup> )       |

### Aucune vente au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

1. Dont libération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Dont **1,60 %** de loyers sous franchise
- Soit **2,94 %** 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 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.

## PAYS-BAS – LEIDEN

Acquis le : **30 octobre 2024** – Typologie : **Bureau**

ACHMEA INTERNE DIENSTEN

Prix de l'acquisition

**80 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>

**11,3 %**

Durée du bail restant à courir

**5,9 ans**

Surface

**31 070 M<sup>2</sup>**



Direction les Pays-Bas pour ce 4<sup>e</sup> et dernier trimestre avec 3 nouvelles acquisitions sur le territoire néerlandais. La première se situe à Leiden, à 30 minutes d'Amsterdam, un pôle économique incontournable du pays tourné vers la science et l'innovation. C'est une ville que CORUM Origin connaît bien puisqu'elle y a déjà réalisé plusieurs acquisitions. Ainsi que des ventes avec des plus-values à la clé.

Construit en 2010, votre nouvel immeuble appelé Le Carrefour bénéficie d'une large surface de plus de 30 000 m<sup>2</sup> et ne passe pas inaperçu avec son design conçu autour de "branches" d'acier évoquant la forme d'un arbre. Ses façades colorées, inspirées du peintre Theo van Doesburg, et ses baies vitrées offrent lumière et vue panoramique à ses occupants.

À moins de 300 mètres de la gare de Leiden, l'immeuble est bien desservi par les transports en commun. Il bénéficie par ailleurs d'un environnement dynamique, avec notamment la présence de nombreuses entreprises de biosciences dans le quartier, qui renforce l'attractivité de l'immeuble.

Le bâtiment est occupé par la société Achmea Interne Diensten, filiale d'Achmea. Fondé en 1811, le Groupe est le leader des compagnies d'assurance aux Pays-Bas. L'entreprise couvre la moitié des foyers néerlandais à qui elle fournit notamment des services d'assurance médicale et d'assurance vie.

## PAYS-BAS – ROTTERDAM

Acquis le : **30 octobre 2024** – Typologie : **Bureau**

MULTI-LOCATAIRES

Prix de l'acquisition

**17 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>

**9,0 %**

Durée du bail restant à courir

**4,8 ans**

Surface

**8 000 M<sup>2</sup>**



La deuxième acquisition se trouve à Rotterdam, cœur économique des Pays-Bas, deuxième plus grande ville du pays et célèbre pour son port qui est le plus grand d'Europe.

C'est plus précisément dans le quartier de Rotterdam Alexander, que votre nouvel immeuble Eurogate III est situé. Cet emplacement est un véritable atout, notamment pour les occupants, car il est facilement accessible par les différents transports privés et communs.

Construit en 2003 et partiellement rénové en 2019 pour répondre aux exigences récentes des entreprises, Eurogate III s'étend sur 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de parkings intérieurs et extérieurs. Il offre à ses locataires des espaces lumineux, modernes et accueillants.

L'immeuble accueille cinq locataires parmi lesquels Fource, un des leaders européens de la vente de pièces automobiles et Sodexo, multinationale française connue pour ses services de restaurations collective.

<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.



# Les acquisitions

Les investissements 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.

## FINLANDE – HELSINKI

Acquis le : **27 novembre 2024** – Typologie : **Santé**  
 PIHLAJALINNA LÄÄKÄRIKESKUKSET  
 ET MUNKKIVUOREN APTEEKKI

Prix de l'acquisition

**15 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>

**8,6 %**

Durée du bail à l'acquisition

**10 ans**

Surface

**4 346 M<sup>2</sup>**



Pour sa troisième acquisition du trimestre, votre SCPI continue de diversifier son patrimoine avec un immeuble de santé dans la capitale de la Finlande : Helsinki. Une ville durable et verte où la culture urbaine se mêle avec nature et mer. C'est là dans cette capitale où il fait bon vivre et où le dynamisme économique continue d'attirer, que votre SCPI a posé ses valises dans le quartier de Munkkivuori.

Construit en 1984 et agrandi en 1989, cet immeuble de plus de 4 000 m<sup>2</sup> a récemment été modernisé, avec une rénovation des espaces intérieurs en 2023 et une nouvelle façade en 2024. Au cœur d'un quartier résidentiel et de commerces de proximité, il est facilement accessible en voiture et transports en commun par les visiteurs. Par ailleurs des projets de développement ferroviaire renforceront davantage sa desserte d'ici 2030.

Cet immeuble qui s'étend sur deux étages et séparés en deux espaces : une clinique et une pharmacie. C'est Pihlajalinnat, un des leaders du marché de la santé en Finlande, qui occupe la clinique. Offrant une gamme complète de soins au sein de votre immeuble, cette clinique de Munkkivuori figure parmi les plus rentables du groupe. Quant à la pharmacie, elle offre un service de proximité indispensable pour les habitants du quartier.

## PAYS-BAS – ROTTERDAM

Acquis le : **13 décembre 2024** – Typologie : **Bureau**  
 MULTI-LOCATAIRES

Prix de l'acquisition

**57 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>

**7,8 %**

Durée du bail restant à courir

**6,5 ans**

Surface

**19 350 M<sup>2</sup>**



Retour à Rotterdam pour la dernière acquisition de l'année ! C'est dans le quartier de Brainpark III, à l'ouest de la ville que ce nouvel immeuble de bureaux, appelé Trinity, rejoint le patrimoine de votre SCPI.

Ce quartier est reconnu comme l'un des principaux pôles d'affaires de la ville et bénéficie d'une excellente desserte : à proximité directe des grandes routes et des réseaux de transports en commun. Un atout majeur qui renforce l'attractivité du bâtiment en le rendant facilement accessible pour les locataires et leurs collaborateurs.

L'immeuble, spacieux et moderne, bénéficie d'une surface de 19 350 m<sup>2</sup> répartis sur 16 étages. Il accueille des entreprises internationales prestigieuses parmi lesquels PwC, un des leaders mondiaux de l'audit et du conseil, en principal occupant. On y retrouve également Rockwell Automation, spécialiste des systèmes d'automatisation industrielle ; Fagron, acteur clé dans le développement et la distribution de produits de santé ; et Trelleborg, expert en solutions d'étanchéité pour les secteurs industriels. Des locataires que nous avons jugés financièrement solides pour votre SCPI et donc pour votre épargne.

1. **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.





# Les frais en toute transparence

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail 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 correspondent à :

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

## 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 (en zone euro)

Ils correspondent à :

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

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



**Commissions d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils correspondent à :

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



**Commissions de cession des immeubles**

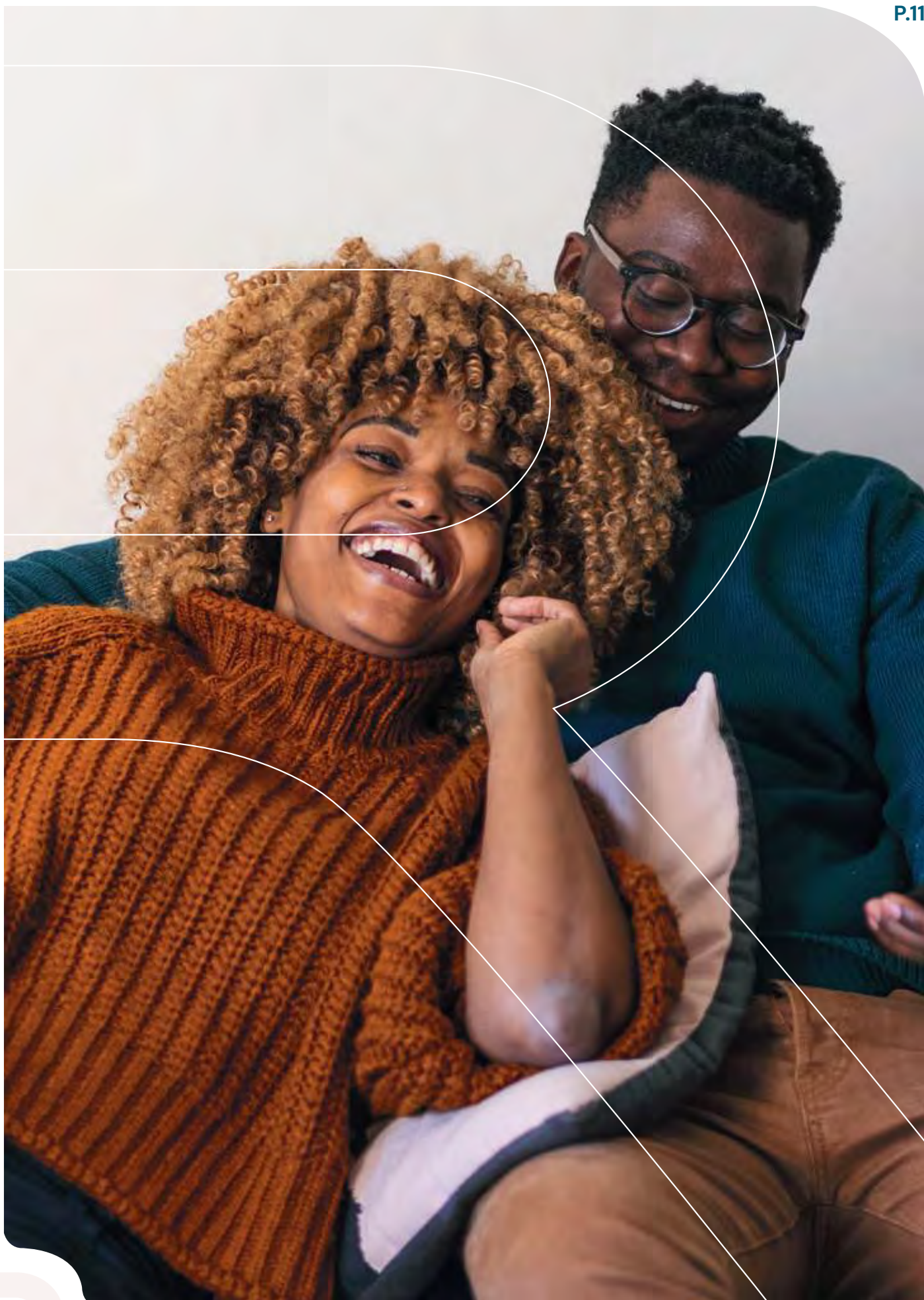
5 % TTI<sup>1</sup> du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils correspondent à :

- 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 Incluses



# 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 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.

## Avertissement

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 1er 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

**1. Déclaration de revenus** 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> année 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.

### 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**  
L'ÉPARGNE

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

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 31 décembre 2024 : 2 477 080 544 € 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 16/01/2025.

[www.corum.fr](http://www.corum.fr)  
01 53 75 43 92

