



# LE FIL D'ACTUALITÉS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023 - CHIFFRES AU 31 MARS 2023

N°  
**44**

**CORUM**  
ORIGIN

# L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



## CORUM ORIGIN MAINTIENT SON CAP !

Malgré un contexte incertain, votre SCPI poursuit son objectif : générer du rendement pour votre épargne. Ce trimestre encore, elle s'en donne les moyens à travers sa gestion du patrimoine et un nouvel achat opportuniste.

De quoi l'avenir sera-t-il fait ? Comme vous je me pose la question. Parfois, une période de calme géopolitique et économique nous donne l'illusion d'avoir plus de certitudes et de pouvoir dégager, avec une forme d'insouciance, des tendances pour l'avenir. Rappelez-vous un passé pas si lointain où l'on nous jurait que les taux d'intérêt resteraient éternellement bas... ! Nous savons tous ce qu'il en est advenu. Mais nous ne sommes plus au temps des évidences. Après une année 2022 complexe, largement marquée par la flambée des prix, 2023 a elle aussi démarré dans un climat d'incertitude. Loin de se calmer, l'inflation sur un an a encore progressé, dépassant les 6 % en février, pour légèrement décroître en mars (5,7 %). Une hirondelle fait-elle le printemps ? Il est trop tôt, à cet instant, pour déterminer si cette phase d'inflation va durer encore quelques trimestres ou si nous sommes partis pour une décennie de hausse des prix. Nous pouvons faire toutes les hypothèses : bien malin celui qui devinera ce qui nous attend ! Depuis douze mois, la seule évidence, ce sont les allers-retours des économistes sur le sujet ! Tout dépendra de ce qu'il se passe en France, en Europe, dans le monde... !

Comment vous positionner, en tant qu'épargnant, dans un tel scénario ? En vous prémunissant contre le risque d'inflation structurelle, durable. De quelle façon ? En diversifiant votre épargne avec des placements qui compensent ou dépassent l'inflation.

### Des immeubles occupés par les locataires : le b.a.-ba de la gestion de votre SCPI

Le premier enjeu de CORUM s'avère justement de vous servir du rendement avec un objectif bien défini et proche du niveau d'inflation actuel. En l'occurrence, cet objectif de performance atteint 6 % pour votre SCPI, et elle le tient - voire le dépasse - depuis douze ans maintenant. Pour y parvenir, il ne lui suffit pas de claquer des doigts ! Il faut une vraie discipline de gestion sur le long terme. Avec deux priorités : bien acheter les immeubles... et bien les louer. Car, qui dit immeuble sans locataire, dit absence de loyers et par conséquent absence de dividendes pour vous. La force de la CORUM Origin, c'est sa diversification : des centaines d'immeubles et des centaines de locataires. En conséquence, si un immeuble reste sans locataire, l'impact sur la rentabilité globale de la SCPI est limité, voire très limité. En revanche, statistiquement, sur le parc d'immeubles détenus par votre SCPI, la probabilité qu'un immeuble soit vacant est plus forte. Les SCPI utilisent un indicateur très simple pour mesurer l'impact des immeubles sans locataire : le taux de vacance, qui représente le rapport entre la surface des immeubles sans locataire et la surface totale des immeubles composant le patrimoine. Autre mesure intéressante : comparer les loyers encaissés sur les locataires occupant le patrimoine avec le total des loyers qui seraient perçus si tous les immeubles étaient loués. C'est le taux de « remplissage des immeubles ». Au 31 mars 2023, le taux de remplissage du patrimoine de votre SCPI était de 97,2 % (en miroir le taux de vacance était de 2,8 %, vous retrouverez les taux d'occupation physique et financier en bas de la page 5). Notre objectif, vous l'avez compris, c'est de faire en sorte que le taux de vacance soit le

plus faible pour que votre SCPI vous délivre le dividende le plus élevé possible. Le 1<sup>er</sup> janvier 2023, deux immeubles vacants depuis plusieurs mois ont ainsi retrouvé des locataires. Le premier, situé à Juvignac (France, Hérault), fait partie du patrimoine de CORUM Origin depuis septembre 2013. Acheté à l'époque 10,4 millions d'euros, avec un rendement de 7,8 % au moment de son acquisition, ce complexe thermal de standing en bordure de golf était disponible depuis mars 2021. Il est désormais occupé par le groupe hôtelier Zénitude, un spécialiste des résidences-services et de l'hôtellerie de bien-être, qui a signé un bail long de 12 ans. Le second immeuble, situé à Braga (Portugal), avait été acheté 4,5 millions d'euros en avril 2014. Ce vaste local commercial était alors loué à la chaîne de magasins H&M et offrait un rendement de 9,62 % au moment de son achat. Il est aujourd'hui reloué à une filiale de la société Maxstock, un spécialiste du commerce de détail, dans le cadre d'un bail long de dix ans dont cinq années ferme. Deux relocations, c'est autant d'argent dans votre poche !

### Acheter des immeubles avec des niveaux de rendement élevés

Chercher à générer du rendement passe aussi par le fait de bien investir l'épargne que vous nous confiez. CORUM Origin poursuit donc ce trimestre ses investissements opportunistes à l'international avec l'achat du siège de RTL en Belgique pour près de 33 millions d'euros. Un locataire solide, qui a d'ailleurs beaucoup investi dans l'immeuble pour le rendre conforme à ses besoins. Cette information n'est pas négligeable pour votre épargne. Car même si RTL est aujourd'hui engagée sur une durée de bail relativement courte de cinq ans ferme, la station de radio ne devrait pas quitter de sitôt ce bâtiment aménagé sur mesure pour elle. Quant au potentiel de valorisation de l'immeuble, il devrait bénéficier des améliorations dont le quartier dans son ensemble a récemment fait l'objet.

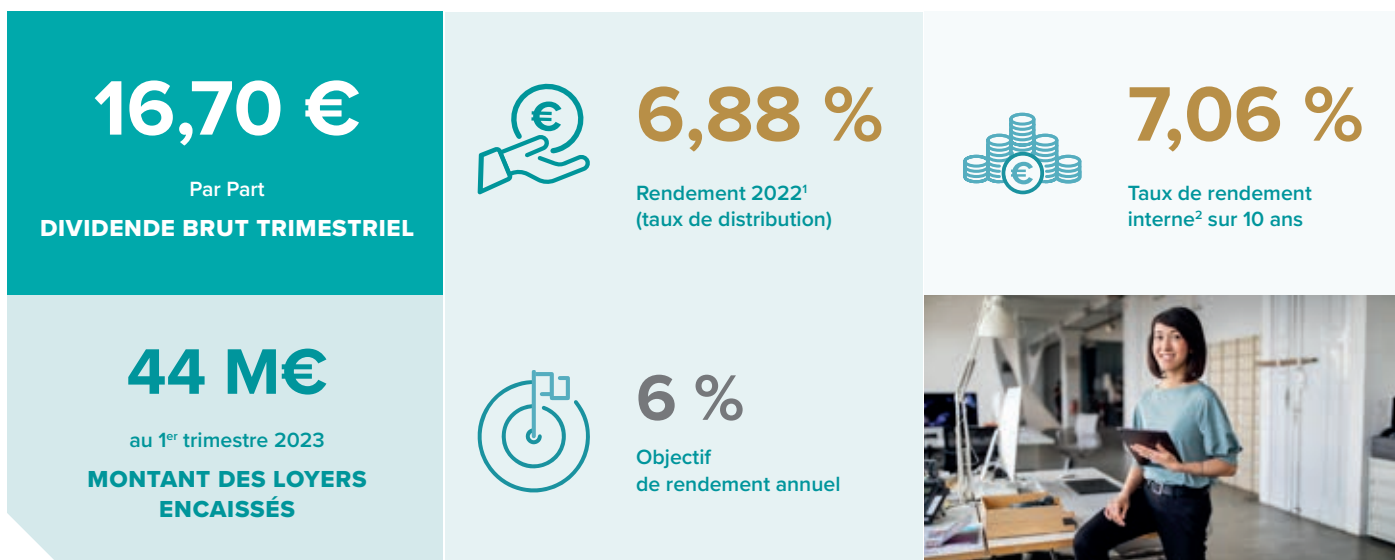
Au moment où votre SCPI l'achète, cet immeuble rapporte plus de 8,3 % de rendement brut. Ce chiffre devrait encore s'apprécier pour atteindre rapidement 8,9 % grâce à l'indexation non plafonnée des loyers sur l'inflation en Belgique. Un niveau de rendement intéressant qui se répercutera naturellement sur vos dividendes... !

Nous n'avons pas vu des conditions aussi favorables à l'investissement immobilier depuis longtemps. Mais le contexte actuel, en manque d'acheteurs, est propice aux négociations pour ceux qui parmi eux sont en capacité d'investir sans faire appel au crédit. C'est le cas de votre SCPI et c'est la raison pour laquelle elle parvient à obtenir de hauts niveaux de rendements au moment de l'acquisition. L'épargne que vous lui apportez aujourd'hui contribue à générer sa force de frappe sur le marché de l'investissement immobilier. Cette épargne lui permet de se développer en 2023 et de négocier aux meilleures conditions afin de bénéficier de rendements particulièrement attractifs. Certes, je le disais, je ne connais pas l'avenir. Mais je suis certain de l'importance pour chacun de nous d'être au bon endroit au bon moment. A bon entendeur...

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 préjugent pas des performances futures.

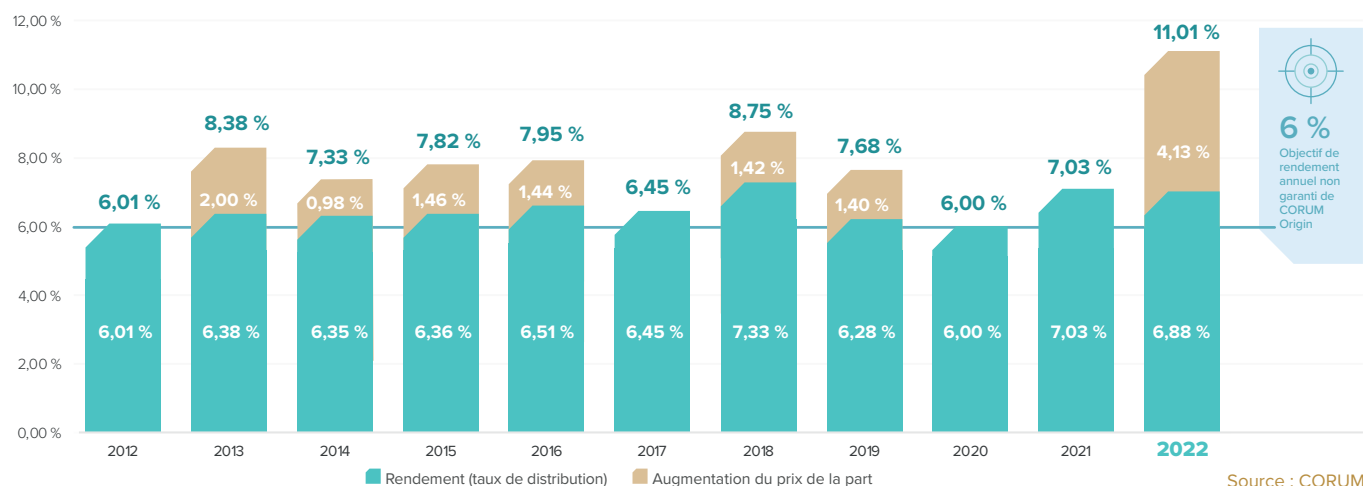
# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

## 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 préjugent pas des performances futures.

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, 0,94 % pour CORUM Origin en 2022) 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)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

# LES PERFORMANCES

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

## ● DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>

### Répartition :

Dividende net perçu au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 en 3 acomptes :

- 4,60 € le 10 février 2023
- 4,54 € le 10 mars 2023
- 4,58 € le 11 avril 2023

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 mai 2023**

**13,72 €**

Dividende net lié aux loyers,  
perçu au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

**2,98 €**

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

**16,70 €**

BRUT PAR PART

Dividende du  
1<sup>er</sup> trimestre

**68,10 €** Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base  
de l'objectif de rendement annuel de 6 % (non garanti).  
brut par part

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

  
**47 661**  
associés au 31/03/2023

dont **2 405**  
ont rejoint la communauté  
des associés CORUM  
Origin ce trimestre

Ce trimestre

**109 910**

nouvelles parts  
augmentant  
le capital

**4 087**

parts vendues et  
compensées par ces  
nouveaux associés

**2 722**

parts vendues  
entre épargnants

**0**

part en attente  
de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**2 709 M€**

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

Évolution par rapport  
au 31/12/2022

**+ 5 %**

**2 057 M€**

Capital nominal<sup>4</sup>

**+ 5 %**

**2 386 360**

Nombre de parts

**+ 5 %**

**47 661**

Nombre d'associés

**+ 5 %**

## ● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE<sup>5</sup>



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

suivant la souscription et son règlement intégral.

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 31 mars 2023 : 2 386 360 parts \* 1 135 = 2,709 milliards d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2023 : 2 386 360 parts \* 862 = 2,057 milliards d'euros.

5. **Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

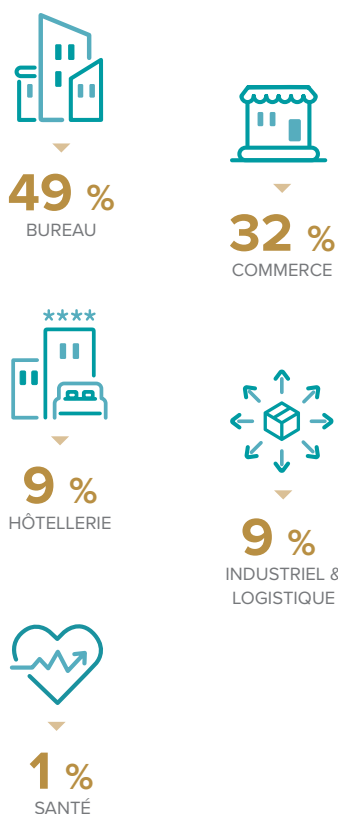
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## ● LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



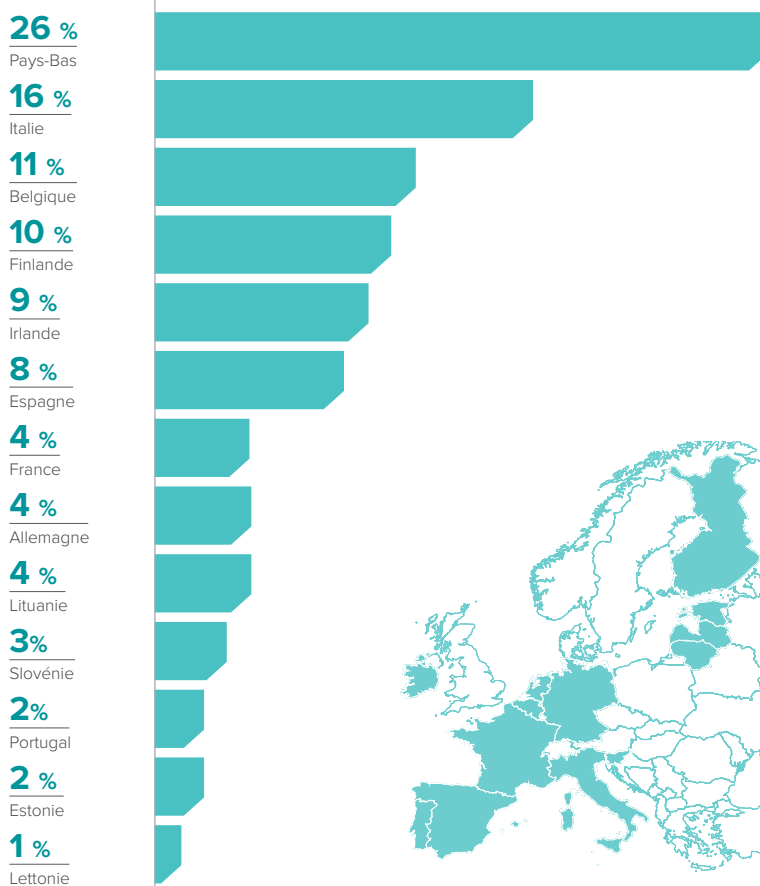
## ● RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



## ● RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



## ● TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**97,16 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,97 %**

● Dont **0,99 %** de loyers sous franchise ● **2,84 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (29 locaux)

- |  |   |   |
|--|---|---|
| ○ 3 à Amneville (468 m <sup>2</sup> )              | ○ 1 à Vilvoorde (280 m <sup>2</sup> )       | ○ 2 à Neu-Isenburg (2 991 m <sup>2</sup> )        |
| ○ 2 à Lieusaint (2 438 m <sup>2</sup> )            | ○ 1 à Zaandam (2 946 m <sup>2</sup> )       | ○ 2 à Parc Faraday (377 m <sup>2</sup> )          |
| ○ 1 à Torcy (350 m <sup>2</sup> )                  | ○ 1 à Val Plaza (4 077 m <sup>2</sup> )     | ○ 1 à Meudon (1 587 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> |
| ○ 3 à Hambourg (4 119 m <sup>2</sup> )             | ○ 1 à Dublin Classon (83 m <sup>2</sup> )   | ○ 1 à Denain (477 m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>   |
| ○ 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m <sup>2</sup> )         | ○ 1 à Rotterdam - BAM (228 m <sup>2</sup> ) | ○ 1 à Villadecans - Brasil (77 m <sup>2</sup> )   |
| ○ 1 à Joyce's Court (159 m <sup>2</sup> )          | ○ 1 à Delft (530 m <sup>2</sup> )           |   |
| ○ 1 à Hoofddorp - Red Office (684 m <sup>2</sup> ) | ○ 1 à Rome Caterina (335 m <sup>2</sup> )   |   |
|  | ○ 1 à Nieuwegein (5 368 m <sup>2</sup> )    |   |

Aucune vente au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

1. Dont libération au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

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 préjugent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

## • BELGIQUE

RTL BELGIUM  
BRUXELLES

Prix de l'acquisition : **33 M€**

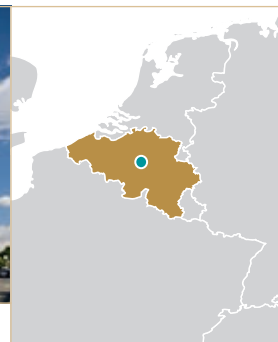
Rendement à l'acquisition : **8,9 %**

Durée du bail restant à courir : **5 ans**

Locataire : **RTL Belgium**

Surface : **18 988 m<sup>2</sup>**

Typologie : **Bureau**



ACQUIS LE : **29 MARS 2023**

Nommé la « RTL House », l'immeuble est situé au sein du projet urbain Mediapark, site d'une superficie totale de 380 000 m<sup>2</sup>, ayant pour vocation de promouvoir le développement de la radiodiffusion, des médias et des industries créatives à Bruxelles.

L'immeuble a été construit clé en main en 2007 pour le locataire unique RTL Belgium, qui a continué d'investir dans l'immeuble au cours des années passées pour le rendre conforme à ses besoins. Il se divise en deux bâtiments interconnectés, répartis sur une surface de près de 19 000 m<sup>2</sup> et consacrés aux services de radio et de télévision de RTL.

L'acquisition de cet immeuble est notamment motivée par la qualité du locataire, ainsi que par son fort potentiel. Des améliorations de la desserte en transports sont, par exemple, prévues pour les 5 prochaines années. Ce qui renforce notre conviction quant à la pérennité de la présence de RTL dans cette zone.

RTL Belgium est une société de services de télévision pour la Belgique francophone, comprenant entre autres des chaînes de télévision, des stations de radio et des services de streaming. La « RTL House », siège de RTL en Belgique, a été inaugurée en janvier 2007 en présence du roi Albert II et de nombreuses personnalités politiques. RTL Belgium est considérée comme le leader incontestable du marché en Belgique francophone, avec un chiffre d'affaires de 176 millions d'euros en 2021.



**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 honoraires de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge 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

1 % du montant HT des travaux réalisés

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 4 %<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.

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).



### 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.

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr 3. Source : edito.seloger.com

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> 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 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	122,17 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,62 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	137,21 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeur de réalisation (par part)	956,28 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 171,90 €
Valeur IFI (par part)	999,21 €

### PRIX DE REVENTE 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.	<b>999,21 €</b>
---	-----------------

**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.

**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).

### 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 préjugent 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 3 000 000 000 €. 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 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) 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>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</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 français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le Trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2021 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2023, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2022. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**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 gratuitement sur le site internet : [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** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS



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 mars 2023 : 2 057 047 936 €

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.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)