

LE FIL D'ACTUALITÉS

3^{ème} TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2023

VALIDE DU 1^{er} OCTOBRE AU 31 DECEMBRE 2023

N°
46

CORUM
ORIGIN



L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



CORUM ORIGIN : 12 ANS DE GESTION RAISONNÉE

Les prix immobiliers sont en baisse. Si le marché évoque une crise, nous y voyons plutôt une opportunité : il est devenu beaucoup plus simple de trouver des immeubles offrant à la fois des rendements élevés et de bonnes perspectives de plus-values futures. C'est dans les moments de crise que l'on fait les meilleures affaires, même si cela implique d'aller à contre-courant du troupeau... Et votre SCPI a toutes les cartes en main pour en profiter !

C'est maintenant confirmé : nous sommes entrés dans une nouvelle ère. Alors que les prix immobiliers atteignaient des sommets il y a encore un an, ils marquent depuis un net repli. En cause : la hausse des taux d'intérêt qui complique l'accès au crédit pour les acheteurs immobiliers, de moins en moins nombreux à pouvoir investir faute de trouver les financements nécessaires. La loi de l'offre et de la demande est implacable : puisqu'il y a moins d'acquéreurs, les prix immobiliers diminuent et retrouvent aujourd'hui des niveaux décents. Cela a deux conséquences : premièrement, il est désormais beaucoup plus simple de trouver des immeubles offrant des rendements élevés. A titre de comparaison, en 2023, les immeubles acquis par votre SCPI dégagent un rendement moyen supérieur à 9 % au moment de leur achat. C'est 18 % de plus que ceux acquis en 2022 ! Deuxièmement, cette baisse des prix augure de meilleures perspectives de plus-values potentielles, le jour où les taux d'intérêt repartiront à la baisse et où les prix immobiliers remonteront. Pour être franc, nous attendions avec impatience ce scénario favorable aux acheteurs. Encore faut-il avoir les moyens d'en profiter et pour cela, votre confiance est essentielle : plus votre SCPI aura de ressources, mieux elle sera en mesure de tirer parti du contexte actuel et de vous en faire bénéficier demain. Avouons qu'il n'est pas intuitif d'investir en immobilier au moment où tout le monde vous parle de marché en crise... C'est pourtant le meilleur moment pour acheter et nous l'avons déjà prouvé dans le passé, par exemple en 2013 avec l'acquisition d'immeubles en Espagne... revendus quelques années plus tard avec des plus-values que nous vous avons redistribuées. Viser les bonnes affaires, c'est aussi ce que vous cherchez à faire dans votre vie de tous les jours : vous préférez acheter votre kilo de tomates quand il est en promotion plutôt qu'au prix fort, n'est-ce pas ? Pourquoi penser différemment pour votre épargne ?

Votre SCPI s'est préparée au retournement de marché

Revers de la médaille du retournement des prix immobiliers : plusieurs SCPI, parmi les plus importantes du secteur, ont récemment vu la valeur de leur patrimoine diminuer, au point d'être contraintes de baisser leur prix de part. Dans la foulée, certains de leurs épargnants, principalement des gros investisseurs institutionnels, ont décidé de sortir, ce qui menace leur liquidité. Je tiens à tout de suite vous rassurer : CORUM Origin n'est pas concernée par ces difficultés. Pour une bonne raison : elle a toujours suivi une démarche radicalement différente de celle de ces SCPI concurrentes. Je m'explique. En réalité, la crise que traversent certaines sociétés de gestion de SCPI était écrite d'avance. Je l'annonce d'ailleurs ici depuis des années... Elles ont pris des risques inconsidérés en achetant trop cher leurs immeubles et en se cantonnant souvent à un secteur (bureaux parisiens, Allemagne...) pour des considérations marketing – il est évidemment plus attrayant de « vendre » aux épargnants une belle histoire en leur expliquant, à l'heure du futur réseau de transport « Grand Paris Express » ou à quelques années des JO, que les bureaux de l'Ouest parisien ou de la Plaine Saint-Denis sont l'avenir de l'immobilier professionnel... quitte à payer ces immeubles à prix d'or ! Problème : tous les investisseurs professionnels ont eu la même idée au même moment, et tous se sont rués sur les mêmes immeubles... dont les prix ont explosé de façon artificielle. Il était évident que ces investisseurs allaient pâtir d'un retournement de marché qui ne pouvait qu'advenir. Il ne fallait en effet pas être grand clerc pour le prédire alors que nous vivions un contexte aberrant de taux négatifs. Chez CORUM, nous avons évité ce comportement

moutonnier et adopté une démarche de conviction. D'abord en nous fixant, dès le lancement de CORUM Origin en 2012, un objectif de performance annuelle de 6 %. Un chiffre déjà considéré comme ambitieux à l'époque, alors que le Livret A affichait 2,25 % de rendement. Mais nous considérons que cette performance nous protégeait en cas de retournement de marché et de baisse des prix immobiliers comme celle que nous connaissons actuellement. Problème : où trouver, en 2012, les immeubles permettant de générer 6 % de rendement ? La solution était sous nos yeux : en Europe ! CORUM Origin a ainsi été la première SCPI à sortir des frontières françaises pour investir en zone euro, avant que tout le marché ne lui emboîte le pas. La vraie difficulté était de tenir cet objectif de 6 % dans le temps... Pour y parvenir, votre SCPI a respecté deux lignes de conduite. Premièrement, elle a fait preuve de discipline en freinant sa collecte d'épargne quand le marché était très cher. Nous ne voulions en effet pas collecter plus d'épargne que ce que nous étions capables d'investir dans de bonnes conditions, afin non seulement de tenir notre promesse de rendement, mais aussi de ne pas prendre de risques forts sur la valeur future du patrimoine. Deuxièmement, nous avons été à la fois contre-intuitifs en achetant ce que les investisseurs voulaient vendre et inversement, et opportunistes en recherchant les bonnes affaires où qu'elles se trouvent et quelle que soit leur thématique. C'est certes moins « vendeur » que de vous parler d'un secteur à la mode, mais cela a permis à CORUM Origin d'acheter des immeubles à prix intéressants et de ne pas tout miser sur le même cheval ! Voilà qui explique que nous soyons confiants dans la valeur du patrimoine de CORUM Origin et que nous ne prévoyons pas de baisser son prix de part. Nous procéderons bien sûr, comme tous les ans, à l'expertise réglementaire prévue en fin d'année. Sans l'anticiper. Ce n'est pas parce que certains ont joué avec le feu – ou plutôt avec l'argent de leurs épargnants – que nous devrions laver plus blanc que blanc !

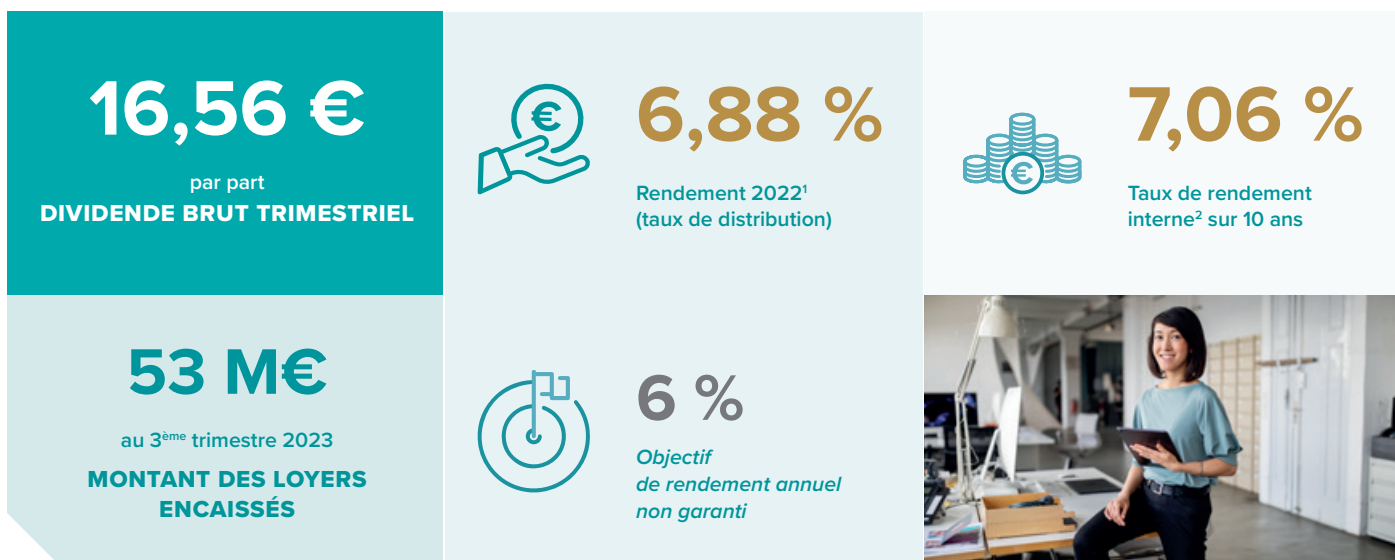
Rendement à l'achat « hors norme »

Toutes ces années, nous avons donc été plus « fourmi » que « cigale »... L'heure est venue d'en tirer les fruits : en achetant les immeubles les plus intéressants à de meilleurs prix qu'auparavant ! Illustration ce trimestre avec l'acquisition d'un immeuble à Amsterdam pour 88,8 millions d'euros, soit une décote de 30 % par rapport à son prix affiché à la vente un an plus tôt. En clair, cela signifie que le marché pourrait dévisser de 30 % avant que votre épargne soit impactée sur cet immeuble... Ce dernier offre un rendement hors norme au jour de son achat : 10,4 %, un niveau impensable il y a encore quelques mois ! Cerise sur le gâteau, il accueille le siège de PricewaterhouseCoopers, l'un des quatre plus grands cabinets d'audit au monde, les fameux « Big 4 ». Un locataire solide donc. Alors certes, ce bâtiment abrite des bureaux, mais ils sont loués à des auditeurs, qui passent le plus clair de leur temps chez leurs clients et ont de ce fait depuis longtemps intégré le télétravail dans leur mode de fonctionnement. Pas d'inquiétude sur une éventuelle vacance de l'immeuble donc. PricewaterhouseCoopers a d'ailleurs financé des travaux de rénovation sur plusieurs étages du bâtiment et l'installation de panneaux solaires, preuve de son attachement au lieu. Grâce à cette gestion raisonnée de votre épargne, votre SCPI tient son objectif de rendement de 6 % année après année, et devrait une nouvelle fois le dépasser en 2023. Ce sont autant de sacs de grains pour « subsister jusqu'à la saison nouvelle »... !

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.

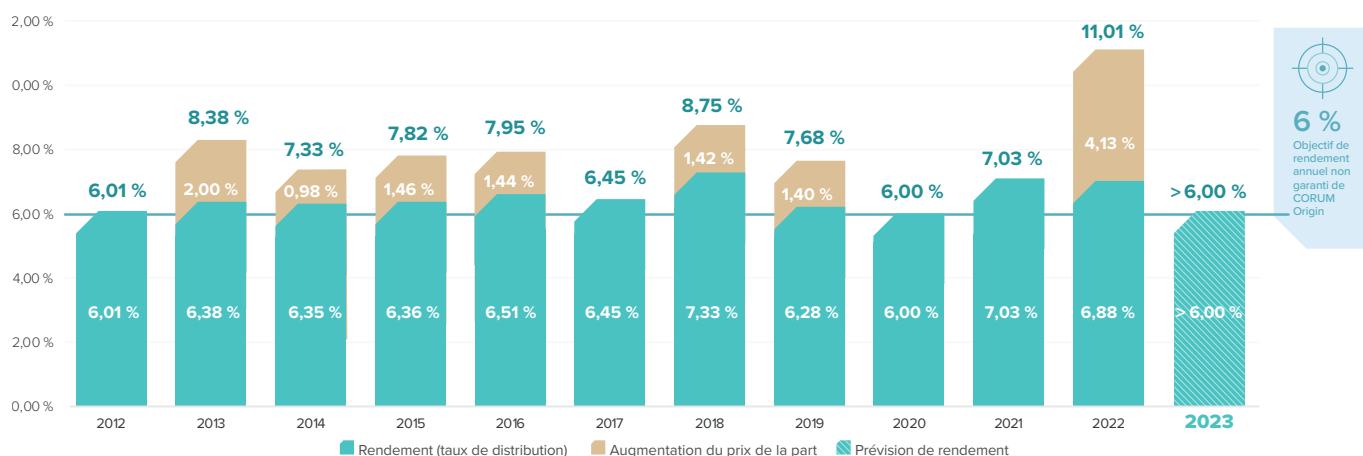
L'ESSENTIEL DE L'ACTU

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.



Source : CORUM

Les prévisions de performance présentées pour 2023 sont nettes de frais de gestion et ne constituent pas une promesse de rendement. Les performances passées ne présagent 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^{er} 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 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 PART¹

Répartition :

Dividende net perçu au 3^{ème} trimestre 2023 en 3 acomptes :

- 4,11 € le 10 août 2023
- 4,33 € le 11 septembre 2023
- 4,45 € le 10 octobre 2023

Le versement du prochain dividende interviendra le :
10 novembre 2023

12,89 €

Dividende net lié aux loyers,
perçu au 3^{ème} trimestre 2023

3,67 €

Impôt étranger, prélevé à la
source sur les loyers, avancé
par CORUM Origin et déduc-
tible en France²

16,56 €

BRUT PAR PART

Dividende du
3^{ème} trimestre

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

● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI


51 158
associés au 30/09/2023
+13 % par rapport au 01/01/2023

dont **1 411**
ont rejoint la communauté
des associés CORUM
Origin ce trimestre

Ce trimestre

62 691

nouvelles parts
augmentant
le capital

8 662

parts vendues et
compensées par ces
nouveaux associés

877

parts vendues
entre épargnants

0

part en attente
de retrait

● ÉVOLUTION DU CAPITAL

2 859 M€

Capitalisation (en prix de souscription)³

Évolution par rapport
au 01/01/2023

+10 %

2 171 M€

Capital nominal⁴

+10 %

2 518 926

Nombre de parts

+10 %

● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



1^{er} JOUR DU 6^e 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.

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^{er} 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 septembre 2023 : 2 518 926 parts * 1 135 € = 2,859 milliards d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part au 30 septembre 2023 : 2 518 926 parts * 862 € = 2,171 milliards d'euros.

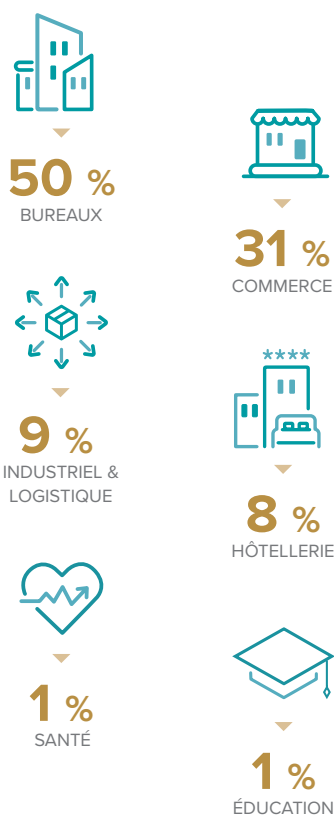
LE PROFIL DU PATRIMOINE

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



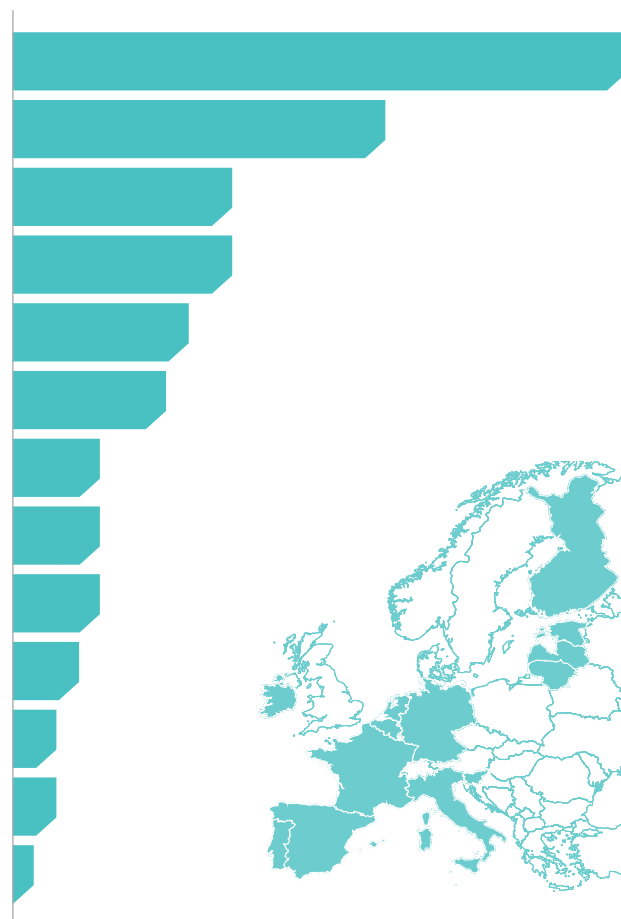
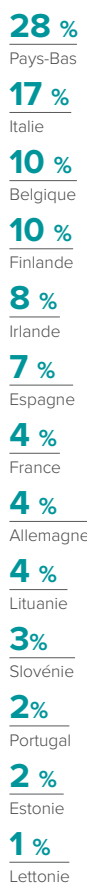
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

97,30 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

95,96 %

● Dont **0,33 %** de loyers sous franchise ● **2,70 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (30 locaux)

- | | | |
|--|---|--|
| ○ 3 à Amneville (468 m ²) | ○ 1 à Vilvoorde (280 m ²) | ○ 2 à Neu-Isenburg (1 749 m ²) |
| ○ 2 à Lieusaint (2 438 m ²) | ○ 1 à Zaandam (2 240 m ²) | ○ 1 à Parc Faraday (170 m ²) |
| ○ 1 à Torcy (350 m ²) | ○ 1 à Val Plaza (4 077 m ²) | ○ 1 à Meudon (1 587 m ²) |
| ○ 3 à Hambourg (4 119 m ²) | ○ 1 à Dublin Classon (83 m ²) | ○ 1 à Denain (477 m ²) |
| ○ 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m ²) | ○ 1 à Rotterdam - BAM (228 m ²) | ○ 1 à Villadecans - Brasil (77 m ²) |
| ○ 1 à Joyce's Court (159 m ²) | ○ 1 à Delft (530 m ²) | ○ 1 à Tullamore (Carpetright) (350 m ²) |
| ○ 1 à Hoofddorp - Red Office (661 m ²) | ○ 1 à Rome Caterina (335 m ²) | ○ 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m ²) ¹ |
| | ○ 1 à Nieuwegein (5 368 m ²) | |

Aucune vente au cours du 3^{ème} trimestre 2023

1. Dont libération au 3^{ème} 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.

• PAYS-BAS

PRICEWATERHOUSECOOPERS (PwC)
AMSTERDAM

Prix de l'acquisition : **89 M€** Surface : **27 995 m²**
Rendement à l'acquisition¹ : **10,4 %** Typologie : **Bureaux**

Durée du bail restant à courir : **5,5 ans**
Locataire : **PricewaterhouseCoopers (PwC)**



ACQUIS LE : **28 AOÛT 2023**

Imaginez-vous au cœur du dynamique quartier d'affaires de « Rieker Business Park » au centre d'Amsterdam, aux Pays-Bas. C'est là, dans ce secteur en pleine effervescence, que CORUM Origin vient d'acquérir le Westgate I. C'est plus précisément un ensemble immobilier de près de 28 000 m² répartis sur 3 bâtiments qui vient de rejoindre le patrimoine de votre SCPI. Construit en 2002, il a été quasiment entièrement rénové par le locataire, démontrant ainsi son attachement aux locaux et sa volonté d'y rester. Il en a fait des espaces ultra-modernes et lumineux avec notamment la construction d'un atrium qui relie les 3 bâtiments, un espace d'accueil pour ses visiteurs extérieurs ainsi qu'une mini superette au rez-de-chaussée pour ses employés.

Certes, un bel immeuble, dans un quartier dynamique, c'est bien, mais ça ne fait pas tout. Avec un rendement à l'acquisition de 10,4 %, le Westgate I offre un rendement particulièrement élevé au jour de son achat, un niveau rarement atteint sur le marché ! Le retour à la normalité des prix immobiliers partout en Europe, et particulièrement dans les pays du Nord est une aubaine : votre SCPI CORUM Origin est en mesure de vous en faire profiter, comme le confirme une nouvelle fois cette acquisition.

Le bâtiment est entièrement loué par le britannique PwC (PricewaterhouseCoopers), l'une des plus grandes sociétés de services professionnels au monde, mais aussi l'un des quatre grands cabinets d'audit et de conseil (appelés les « Big Four ») aux côtés de Deloitte, EY (Ernst & Young) et KPMG. En 2022, son chiffre d'affaires atteignait les 50 milliards d'euros ! Un locataire de premier plan donc, qui a choisi l'immeuble Westgate I pour accueillir son siège social aux Pays-Bas. Encore un bureau diront certains... Est-ce une bonne idée en plein développement du télétravail ? Rappelons que les auditeurs passent la majorité de leur temps chez leurs clients et ont de ce fait depuis longtemps intégré le travail à distance dans leur mode de fonctionnement. Pas d'inquiétude sur une éventuelle vacance de l'immeuble donc.

Cerise sur le gâteau : au moment de l'achat, cet immeuble était déjà occupé avec un bail dit « triple net », c'est-à-dire que l'ensemble des frais et travaux sont à la charge du locataire. Des dépenses en moins pour la SCPI... et donc plus de dividendes potentiels pour vous !



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 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 % TTI¹ 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'acquisition²),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente²).

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 meublé²),
- 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 %³).



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 % TTI¹ 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 du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier

ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2022

Une part (frais et commission de souscription inclus)	1 135,00 €
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>	<i>137,21 €</i>

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^{er} AVRIL 2022

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

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 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 1,964 % 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^{er} 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^{er} janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} 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^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^{ème} année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} 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^{er} 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). Si vous souhaitez demander une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire pour les revenus versés en 2024, vous pouvez télécharger et compléter le formulaire sur www.corum.fr/documents/attestation-dispense ; et le retourner avant le 20 novembre 2023 par email à relation-clients@corum.fr ou par voie postale à CORUM L'Épargne, 1 rue Euler, 75008 Paris.

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.

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.