N.54

publié le 17 octobre 2025

3ème TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2025
VALIDE DU 1er OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 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, et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne préjugent 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 6,93 % depuis la création.

Après 3 années de paralysie et de recul des prix, le marché immobilier a atteint le creux de la vague en France et en Europe. Depuis le premier trimestre 2025, il amorce une légère remontée. Prochaine étape : le coup de talon suffisamment puissant pour lui permettre de se redresser franchement !

Pour vos placements en SCPI, ce moment est doublement intéressant. D'une part, les prix restent accessibles et les rendements plus élevés qu'en 2021/2022. Il est donc toujours pertinent d'acheter et, cela tombe bien : les bonnes affaires sont encore nombreuses. Depuis juillet 2022, les SCPI CORUM ont investi 3 milliards d'euros et renouvelé ainsi la moitié de leur patrimoine. Résultat : des immeubles récents, mieux positionnés, plus rentables, et moins coûteux à entretenir. Ce qui signifie pour vous des dividendes potentiels plus élevés et d'éventuelles plus-values à venir.

D'autre part, les investisseurs sont peu à peu de retour. Il redevient donc possible de vendre des immeubles, à condition de le faire au bon moment. Chez CORUM, nous croyons à une gestion active : quand un immeuble atteint son pic de performance, il faut savoir le céder pour en tirer le meilleur prix. Ce choix peut sembler contre intuitif mais il est guidé par une logique simple : faire tourner le patrimoine pour éviter qu'il ne s'essouffle.

Illustration ? Grâce à cette démarche, CORUM Origin et CORUM XL ont reversé 105 millions d'euros de plus-values à leurs épargnants depuis leur création, soit 23 % de valeur créée, hors revenus mensuels.

## Retour en France, vente en Lituanie

C'est dans ce contexte que votre SCPI signe son grand retour en France. Après 7 ans sans investir dans l'Hexagone, elle a acheté ce trimestre un immeuble de bureaux refait à neuf à Courbevoie, tout près de la Défense. Pourquoi du « bureau », alors que ce type d'immeubles souffre depuis la pandémie ? Précisément parce qu'il n'intéresse plus les investisseurs : les prix sont donc attractifs et les rendements potentiels plus élevés. Il faut bien sûr être sélectif, mais ça, c'est notre métier !

CORUM Origin a également vendu un immeuble de commerces à Vilnius (Lituanie), dégageant une plus value de 5,7 millions d'euros*, déjà redistribuée à ses clients. Elle s'ajoute aux 10 millions d'euros de plus-value* réalisés par votre SCPI en février 2025. Au total, l'immeuble de Vilnius aura généré un rendement de 12,21 % sur six ans, dividendes mensuels et plus-value inclus. C'est le fruit concret de votre confiance en CORUM Origin, SCPI pionnière dans les Pays Baltes, et la preuve qu'oser sortir des sentiers battus peut faire la différence.

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

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

**Florent Deleglise**,
Associé - 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 préjugent pas des performances futures.

## L'essentiel de l'actu

**16,80 €**
par part
**Dividende brut trimestriel**

**6,93 %**
**Taux de rendement interne[1] depuis la création**

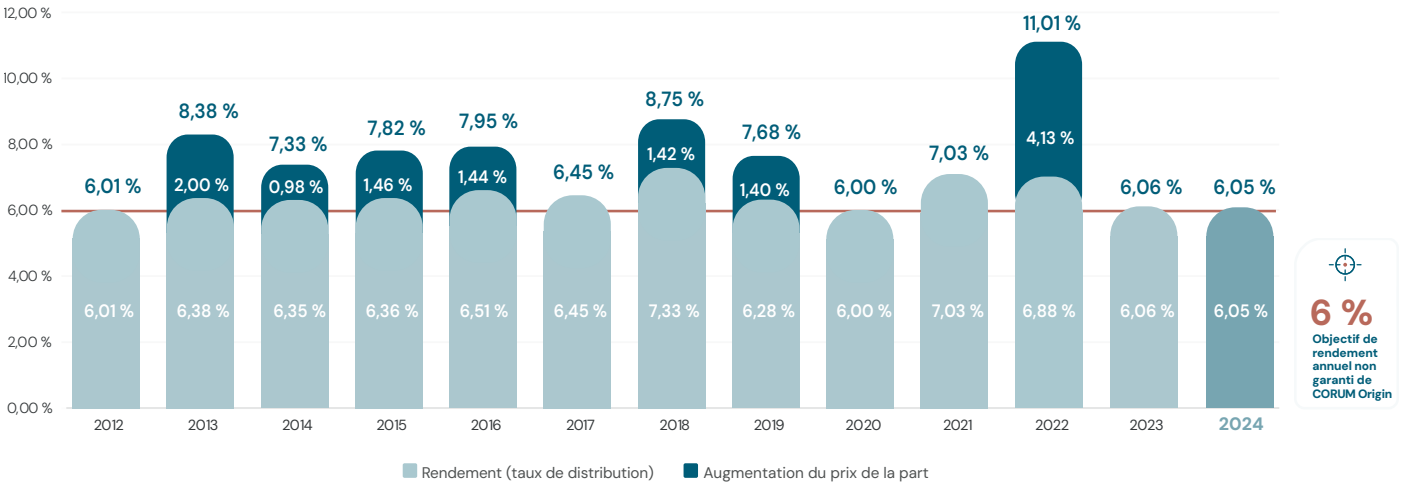
**6,05 %**
**Rendement 2024[2] (taux de distribution)**

**58 millions d'euros**
**Montant des loyers encaissés au 3ème trimestre 2025**

**6 %**
***Objectif de rendement annuel non garanti***

## 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.**

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 préjugent 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[1] au 3ème trimestre 2025

**Répartition :**

**Dividende net** perçu en 3 acomptes :
- **4,43 € le 11 août 2025**
- **4,49 € le 10 septembre 2025**
- **4,44 € le 10 octobre 2025**

Le versement du prochain dividende interviendra le :
- **10 novembre 2025**

**13,36 €** Dividende net lié aux loyers perçus au 3ème trimestre 2025

**3,44 €** Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM Origin et déductible en France[2]

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

## Évolution de votre SCPI

**70 727** associés au 30/09/2025

+ 14 % par rapport au 01/01/2025

dont **3 063** ont rejoint la communauté des associés CORUM Origin ce trimestre

Ce trimestre

| 121 024 | 9 421 | 216 | 0 |
|---|---|---|---|
| nouvelles parts augmentant le capital | parts vendues et compensées par ces nouveaux associés | parts vendues entre épargnants | part en attente de retrait |

## Évolution du capital

**3,638 milliards d'euros**
Capitalisation (en prix de souscription)[3]

+ 10 % par rapport au 01/01/2025

**2,763 milliards d'euros**
Capital nominal[4]

**3 205 290**
Nombre de parts

## Évolution du prix de part

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

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

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation[5] (par part) | 953,35 € |
| Valeur de reconstitution[6] (par part) | 1 172,41 € |
| Valeur IFI[7] (par part) | 999,21 € |

### PRIX DE REVENTE[8] PAR PART DEPUIS LE 1er AVRIL 2022

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

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er 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 2025 : 3 205 290 parts * 1 135 € = 3,638 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 2025 : 3 205 290 parts *862 € = 2,763 milliards d'euros.
5. **Valeur de réalisation :** correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.
6. **Valeur de reconstitution :** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).
7. **Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) :** correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).
8. **Prix de revente :** correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

# Le profil du patrimoine

## Le patrimoine en un coup d'œil

**164**
Nombre d'immeubles

**401**
Nombre de locataires

**5,94 ANNÉES** SOIT JUSQU'EN SEPTEMBRE 2031
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

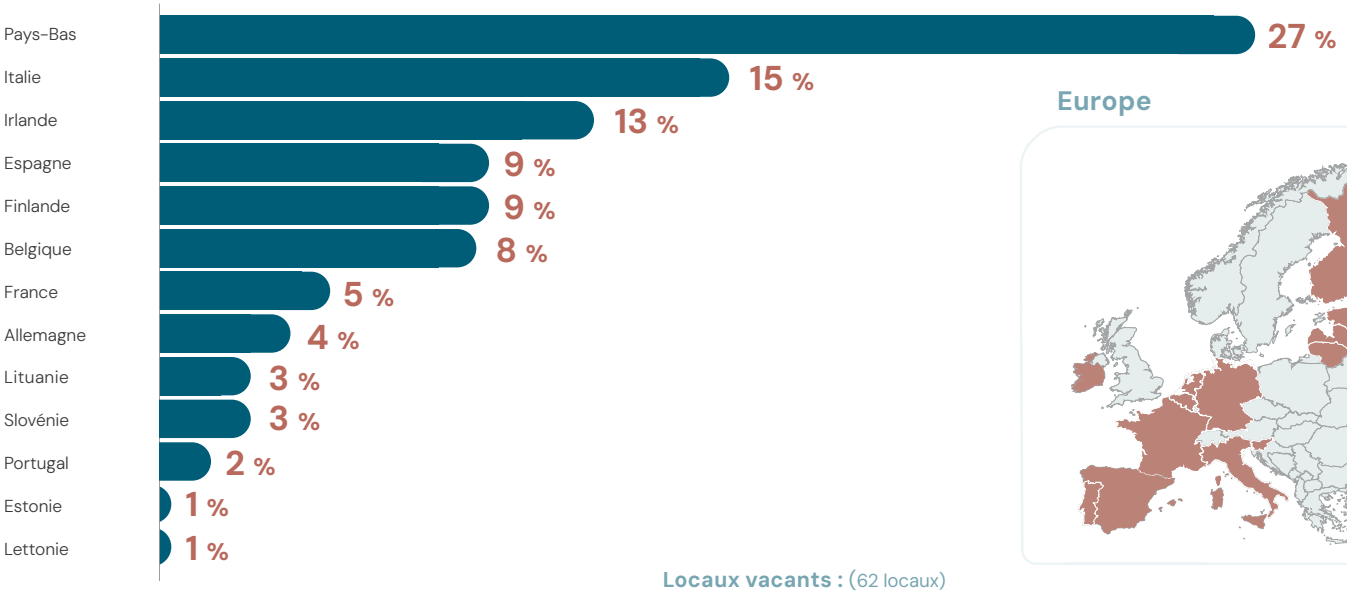
**1 638 679 m²**
Superficie totale (dont superficie vacante : 113 832 m²)

## Répartition typologique - % de la valeur du patrimoine

| 58 % | 27 % | 7 % | 6 % | 2 % |
|---|---|---|---|---|
| Bureau* | Commerce | Hôtellerie | Industriel & logistique | Santé & éducation |

*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




### Europe

## Taux d'occupation

| TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) | TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) |
|---|---|
| 96,56 % | 93,05 % |

- Dont **2,44 %** de loyers sous franchise
- Soit **3,44 %** 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.

### Locaux vacants : (62 locaux)

**Taux de vacance physique :** 6,95 %

- 1 à Serris parc faraday (170 m²)
- 1 à Amneville (467 m²)
- 1 à Torcy (350 m²)
- 6 à Rennes (4 898 m²)
- 2 à Neu-isenburg (3 431 m²)
- 3 à Lieusaint (2 202 m²)
- 1 à Monchengladbach (10 948 m²)
- 1 à Zoetermeer (16 295 m²)[1]
- 3 à Hambourg (3 526 m²)
- 2 à Meudon (5 675 m²)
- 1 à Yecla (17 323 m²)
- 3 à Flight forum 240 (3 408 m²)
- 1 à Narva (4 519 m²)
- 2 à Joyce's court (299 m²)
- 1 à Yecla ii (14 351 m²)
- 2 à Lahti (1 217 m²)
- 5 à Hoofddorp (1 882)
- 1 à Delft zuidpoort (616 m²)
- 2 à One kilmainham square (2 571 m²)[1]
- 5 à Classon house (1 031 m²)
- 1 à Zaandam (1 014 m²)
- 1 à Zaltbommel (1 955 m²)
- 1 à Hoofddorp (2 694 m²)
- 4 à Vilvoorde (3 576 m²)
- 1 à Via caterina troiani, roma (335 m²)
- 1 à Isonzo (486 m²)[1]
- 5 à Nieuwegein (5 814 m²)
- 1 à Dromore house (789 m²)
- 1 à Eurogate iii (394 m²)
- 1 à City Quay (1 115 m²)[1]
- 1 à Trinity (481 m²)

1. Dont libération au 3ème trimestre 2025

**Une vente au cours du 3ème trimestre 2025**

# 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.

## FRANCE – COURBEVOIE

Acquis le : **15 septembre 2025** – Typologie : **Bureau**

MULTI-LOCATAIRES

Le vendeur de cet immeuble a souhaité garder confidentiel le prix et le rendement à l'acquisition.

| Durée du bail restant à courir | Surface |
|---|---|
| **6,5 ans** | **18 196 M²** |

CORUM Origin signe son retour en France, après 8 ans d'investissement hors du territoire français. Ce retour s'illustre par l'acquisition d'un immeuble de bureaux moderne de plus de 18 000 m² à Courbevoie, aux portes de La Défense, le plus grand quartier d'affaires d'Europe. Entièrement rénové en 2022, il offre des espaces de travail lumineux, des terrasses accessibles, un restaurant et des lieux de convivialité pour ses locataires. L'immeuble est intégralement loué à des entreprises reconnues telles que le promoteur immobilier Kaufman & Broad, principal locataire, qui y a installé son siège. Cet investissement a été réalisé à un prix très avantageux dans un contexte de marché favorable.

## IRLANDE – DUBLIN

Acquis le : **28 septembre 2025** – Typologie : **Bureau**

MULTI-LOCATAIRES

| Prix de l'acquisition | Rendement à l'acquisition[1] |
|---|---|
| **35 M€** | **7,3 %** |

| Durée du bail restant à courir | Surface |
|---|---|
| **4,3 ans** | **4 427 M²** |

Au cœur du quartier d'affaires de Dublin, non loin du Grand Canal, votre SCPI a acquis un immeuble de plus de 4 400 m² répartis sur plusieurs étages. Cette adresse recherchée, attire autant pour son atmosphère conviviale avec ses restaurants et cafés environnants que pour son rôle central dans le secteur de la finance. L'immeuble est entièrement loué à trois locataires internationaux de renom : Brown Brothers Harriman, Blackstone et LGT Bank. Ces entreprises, installées depuis plusieurs années, témoignent de la solidité et de l'attractivité de l'immeuble.

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 préjuge pas de sa performance annuelle.

# 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.

## IRLANDE – DUBLIN

Acquis le : **25 septembre 2025** – Typologie : **Bureau**

MULTI-LOCATAIRES

| Prix de l'acquisition | Rendement à l'acquisition[1] |
|---|---|
| **58 M€** | **9,2 %** |
| Durée du bail restant à courir | Surface |
| **4 ans** | **8 140 M²** |

C'est dans le quartier central des Docklands, dans un cadre en pleine effervescence en bordure du fleuve Liffey, que CORUM Origin vient d'acquérir un immeuble emblématique de la capitale irlandaise. Modernisé en 2020, il bénéficie d'un emplacement idéal à deux pas des transports en commun. L'immeuble est occupé par de grands noms internationaux comme Coca-Cola, Morgan Stanley, Fisher Investments et US Bank. City Quay, c'est un immeuble morderne, bien situé et occupé par des entreprises connues et jugées fiables. Pour votre épargne, cela laisse préjuger : des loyers réguliers et une stabilité locative dans la durée.

# La vente

Les cessions réalisées 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.

## LITUANIE – VILNIUS

Cédé le : **27 août 2025** – acquis en : **2019**

DEPO

| Plus-value avant frais[1] | |
|---|---|
| **5,7 M€** | |
| Prix de l'acquisition | Prix de cession |
| **25,7 M€** | **31,4 M€** |

En 2019, CORUM Origin achetait un immeuble commercial de 21 000 m² à Vilnius en Lituanie, loué à DEPO, l'un des leaders du bricolage dans les pays baltes. Dès l'achat de l'immeuble en 2019, le contrat de vente prévoyait une clause permettant de le revendre au locataire à un prix fixé à l'avance, calculé à partir du dernier loyer. Avec la hausse marquée des loyers depuis la crise sanitaire, cette revente était particulièrement intéressante. Résultat : une vente qui génère une plus-value et qui illustre la capacité de CORUM Origin à anticiper et à créer de la valeur pour ses investisseurs.

1. Conformément à l'article 4 de la note d'information de CORUM Origin disponible sur le site Investir en SCPI et Assurance Vie avec CORUM L'Épargne, CORUM AM prélève en cas de plus-value une commission d'arbitrage égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente.

# 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 % TTC[1] 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** : 12,40 % HT 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[1] 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

## 1er JOUR DU 6e 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 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 croitre 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 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 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 1er janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er 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 5ème année et jusqu'à la 21ème (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22ème année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème 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 1er 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. 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.