

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## ORIGIN

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019 VALIDE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Acheter des parts de CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit de fait d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Nous attirons votre attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

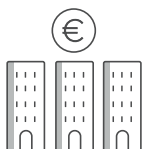
## L'ESSENTIEL



**DIVIDENDE TRIMESTRIEL**  
**16,05 €**  
Par part



**INVESTISSEZ DÈS**  
**1 090 €**  
Frais et commission de souscription inclus



**PERFORMANCES**  
**7,28 %\***

Dividende 2018

**5,57 %**

Taux de rendement interne sur 5 ans

\*Nous vous rappelons que l'objectif de performance annuelle est de 6% (non garanti)



## LE SAVIEZ-VOUS ?

**Vous pouvez vous constituer une épargne à votre rythme avec le versement programmé du Plan Épargne Immobilier.**

- ▶ Investissez dans de nouvelles parts CORUM Origin dès 50€ par mois à partir d'une part détenue.
- ▶ Choisissez votre fréquence de versement : mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle.
- ▶ Modifiez ou annulez à tout moment et sans frais votre option en vous connectant à votre espace privé sur [corum.fr](http://corum.fr).

Pour en savoir plus,  
contactez-nous au  
**01 70 82 25 56**

## LES ACTUALITÉS



### CORUM ORIGIN : ÉLUE MEILLEURE SCPI POUR LA TROISIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE

Après 2017 et 2018, CORUM Origin reçoit une nouvelle fois une Victoire d'Or décernée par le magazine *Le Particulier* pour la meilleure SCPI diversifiée de l'année\*.

Ce prix vient récompenser les nombreux atouts de CORUM Origin : sa performance, sa diversification en zone euro et son taux d'occupation proche des 100 %.

\*Distinction par *Le Particulier* publiée en septembre 2017 et 2018, et en octobre 2019 (catégorie meilleure SCPI diversifiée de plus de 4 ans pour CORUM Origin) sur la base de 3 critères : les perspectives futures, les performances et les qualités intrinsèques. Le classement ainsi que tous les critères sont disponibles sur [leparticulier.fr](http://leparticulier.fr)

## LES ACQUISITIONS

3 nouvelles acquisitions renforcent le patrimoine de CORUM Origin dont une dans un nouveau pays : la Lituanie



**28 781**

Associés



# > L'ÉDITORIAL



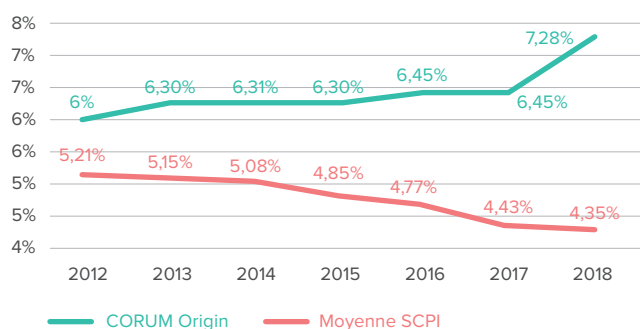
Par Frédéric Puzin,  
Président de CORUM AM



## CORUM ORIGIN : DISCIPLINE ET "FAIT MAISON"

Si CORUM Origin est fréquemment reconnue par la presse pour la régularité de sa performance (elle vient d'être primée pour la 3<sup>ème</sup> fois consécutive Victoire d'Or des SCPI par le magazine *Le Particulier* dans la catégorie SCPI diversifiée), on m'interroge souvent sur la façon dont celle-ci est obtenue : **comment peut-on délivrer en 2019 une performance de 6 % alors que les SCPI délivreront en moyenne 4,3 %, l'assurance vie 1,8 % et le livret A 0,75 % ?**

**Résultats de CORUM Origin vs. moyenne des SCPI à capital variable depuis 2012**



La question est posée avec bienveillance mais n'en est pas moins teintée d'une légitime suspicion. Et cette suspicion est d'autant plus compréhensible que les rendements des placements, quels qu'ils soient, baissent : le livret A rapporte aujourd'hui 0,75 %, alors qu'il rapportait 4 % au 31 janvier 2009. Depuis 2012, je m'applique donc à expliquer notre méthode de travail et la façon d'obtenir ces résultats.

La première chose que je rappelle à mon interlocuteur est que nous avons fixé en 2012 un objectif de 6 %. **Cet objectif n'est en rien une garantie et, bien entendu, les performances passées ne préjugent pas des performances futures, mais il nous donne un cadre défini pour nos critères d'investissements :**

- ▶ acheter des immeubles à un prix qui permet de délivrer les 6 % de rendement de CORUM Origin et qui offrent des perspectives de plus-value potentielle à la revente ;
- ▶ avoir des locataires engagés à occuper les immeubles sur une longue durée et capables d'honorer le paiement des loyers ;
- ▶ faire en sorte que les immeubles génèrent un minimum de coûts pour la SCPI en négociant des baux engageant un maximum le locataire (entretiens, travaux, taxes) ;

▶ vendre dès que l'on considère que la valeur de l'immeuble a atteint une valeur « optimum ». Une valeur « optimum » correspond à un rapport entre le prix de revente potentiel/la durée restante du bail/l'obsolescence de l'immeuble et les coûts induits (travaux notamment). Précisons que la revente est uniquement envisageable lorsque la règlementation le permet (une SCPI ne peut revendre avant un délai de 5 ans. Avant ce délai, dans la limite de 2 % par an de son patrimoine, ce qui limite considérablement les cessions).

Or, depuis 2012, le rendement des placements immobiliers a baissé. C'est dans ce contexte de forte concurrence, qui était déjà à l'œuvre en 2012 en France, que nous avons fait le choix innovant d'investir sur toute la zone euro, en partant d'un principe simple : il est plus probable de trouver un trèfle à 4 feuilles sur un terrain de football que dans une jardinière pour autant que l'on se dote des bons moyens de recherche. **Chez CORUM, tout est « fait maison » : investissement, gestion et revente sont réalisés par nos équipes qui regroupent 8 nationalités différentes.**

Enfin, nous limitons le montant collecté auprès des épargnants sur CORUM Origin à ce que nous pensons être capable d'investir. **Ce point est fondamental et explique probablement 50 % de l'écart de performance par rapport à la moyenne des SCPI.** L'argent qui n'est pas investi ou qui est investi sans respecter les conditions permettant de tenir l'objectif, tire inmanquablement les rendements vers le bas. C'est pour cette raison que la collecte de CORUM Origin est limitée depuis 2016.

Bien entendu, nous ne sommes pas des magiciens et il nous arrive de nous tromper (comme par exemple sur un locataire indélicat ou sur des travaux mal évalués au moment de l'acquisition), mais nous nous efforçons de rester des gestionnaires méthodiques et réactifs et de rendre la performance plus compréhensible que la simple lecture de résultats comparés.

Ce trimestre, CORUM Origin a poursuivi son expansion en Europe avec un 13<sup>ème</sup> pays : la Lituanie. Ce pays présente de bons fondamentaux économiques (taux d'inflation de 4 %, chômage inférieur à 7 % et plus de 4 % de croissance de PIB), et constitue un vrai moteur pour la région (l'agglomération de Vilnius représente à elle seule 20 % du PIB de l'ensemble des pays Baltes (Lituanie Lettonie, Estonie)).

Votre patrimoine est désormais présent dans les 3 pays Baltes et dans 13 pays en zone euro.

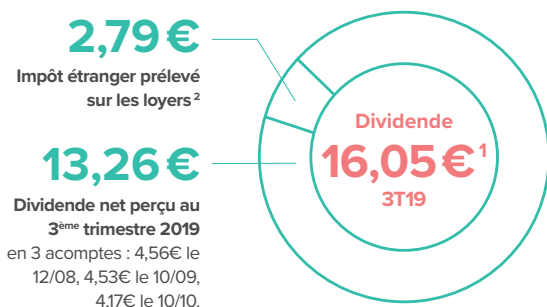
Je vous souhaite bonne lecture du fil d'actualité du trimestre et vous donne rendez-vous en janvier pour le bilan de l'année 2019.

# > LES PERFORMANCES DU TRIMESTRE

Les chiffres cités ont trait aux 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>

A noter : CORUM Origin paye l'impôt sur les revenus étrangers pour le compte des associés. La part des revenus sur laquelle un impôt étranger est prélevé à la source est neutralisée lors de votre imposition en France.



Prochains versements des dividendes au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 prévus les 12/11, 10/12 et 10/01.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2019 :**  
30 678 K€

**Vacances au 30 septembre 2019 :**

17 locaux : 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>), 2 à Valenciennes (634 m<sup>2</sup>), 2 à Torcy (594 m<sup>2</sup>), 2 à Hambourg (1 425 m<sup>2</sup>), 3 à Nantes (665 m<sup>2</sup>), 2 à Dublin (146 m<sup>2</sup>), 1 à Hoofddorp (684 m<sup>2</sup>), 1 à Breda (596 m<sup>2</sup>), 1 à Rennes (1 009 m<sup>2</sup>)

**Libération au 30 septembre 2019 :**

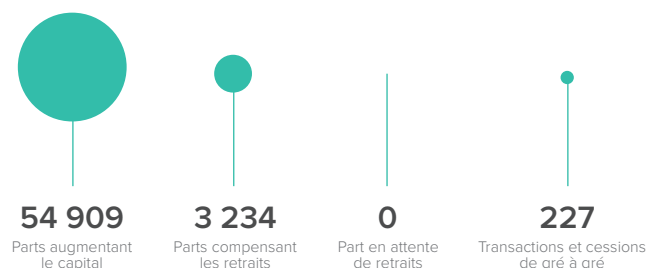
1 libération à Rennes Val-Plaza : 1 009 m<sup>2</sup>

**Ventes au 30 septembre 2019 :**

1 vente à Orvault - Actipark : 406 m<sup>2</sup>

1 vente à Rennes - La Courrouze : 883 m<sup>2</sup>

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



“

Grâce à sa stratégie d'investissement en zone euro et à sa décision de limiter les montants collectés auprès des épargnants, CORUM Origin devrait atteindre son objectif de rendement annuel pour la 8<sup>ème</sup> année consécutive.

**Jonathan Wasserman,**  
Directeur commercial

”

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.

# > PROFIL DU PATRIMOINE

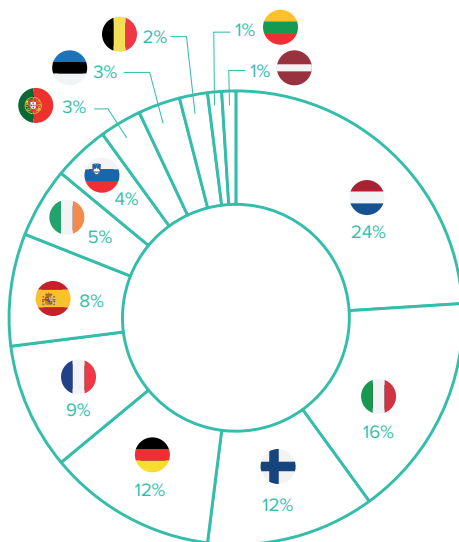
Y COMPRIS VEFA SIGNÉES



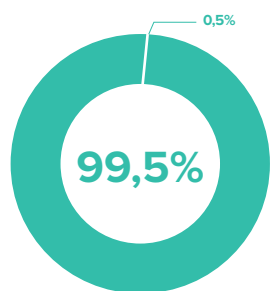
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

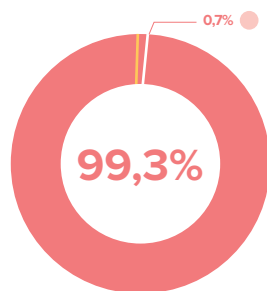
|  |           |  |          |
|--|-----------|--|----------|
|  | Pays-Bas  |  | Irlande  |
|  | Italie    |  | Slovénie |
|  | Finlande  |  | Portugal |
|  | Allemagne |  | Estonie  |
|  | France    |  | Belgique |
|  | Espagne   |  | Lituanie |
|  |           |  | Lettonie |



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019



TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

### Locaux occupés :

- TOF (99,3%)
- dont
- sous franchise (1,20%)

### Locaux vacants :

- en recherche de locataires (0,7%)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



41%  
BUREAU



27%  
COMMERCE



14%  
HÔTEL



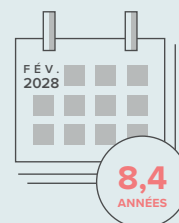
10%  
ACTIVITÉ



7%  
LOGISTIQUE



1%  
SANTÉ

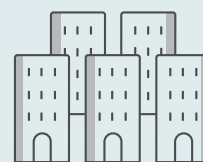


**DURÉE MOYENNE  
PENDANT LAQUELLE LES  
LOCATAIRES SONT ENGAGÉS  
À PAYER LEUR LOYER**



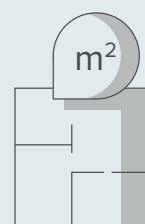
206

NOMBRE  
DE LOCATAIRES



123

NOMBRE  
D'IMMEUBLES



1 125 911

SUPERFICIE TOTALE  
EN M<sup>2</sup>

SUPERFICIE VACANTE 6 221 M<sup>2</sup>

# > LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.

“

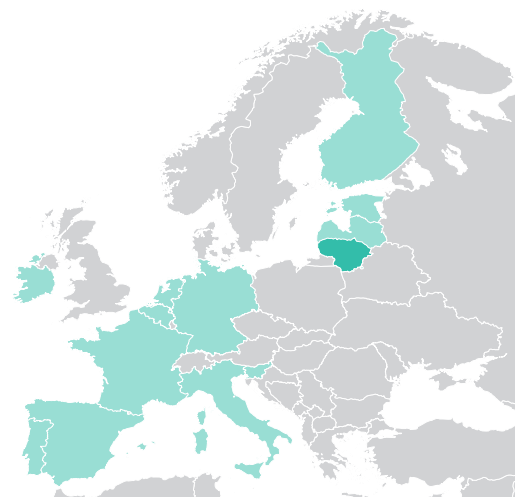


## CORUM ORIGIN POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT EN LITUANIE

CORUM Origin vient renforcer sa diversification en zone euro avec l'acquisition de l'enseigne DEPO DIY à Vilnius, en Lituanie. Longtemps restée éloignée géographiquement et économiquement de la zone euro, la Lituanie est le deuxième pays Balte qui connaît le plus fort taux de croissance économique. Depuis son retour à l'indépendance en 1991, la Lituanie a considérablement amélioré le bien-être de ses citoyens. Elle a enregistré une croissance plus rapide que la plupart des pays de l'OCDE au cours des dix dernières années et le taux de chômage a considérablement chuté en passant de 18 % en 2010 à 6,5 % en 2018. Le pays offre des opportunités intéressantes en bordure de Vilnius avec des commerces de qualité à des prix abordables.

Philippe Cervesi, Directeur des Investissements

”



## LITUANIE

### DEPO VILNIUS

ACQUIS LE : 29/08/2019



Prix de l'acquisition : 25,66 M€  
Rendement à l'acquisition : 7,25 %

Surface : 21 670 m<sup>2</sup>  
Typologie : Commerce

Durée du bail restant à courir : 15 ans ferme  
Locataire : DEPO DIY

CORUM Origin a réalisé son **premier investissement en Lituanie** en acquérant un commerce au nord de la capitale à **Vilnius**, centre **politique, économique et culturel** du pays. La vitalité et l'attractivité de cette ville sont notamment dues à son nombre grandissant de **spécialistes du numérique** qui rendent ce pays balte de plus en plus tendance. La création d'entreprises y est par ailleurs encouragée et facilitée. Situé dans une **zone commerciale très fréquentée** en bordure d'une autoroute, ce commerce profite ainsi d'une **excellente visibilité**. Le locataire est DEPO DIY, enseigne d'origine lettone, leader des magasins de bricolage dans les pays baltes et qui connaît une **forte croissance**. Il s'agit d'un bail de très longue durée : 15 ans ferme, donnant une très bonne visibilité sur les revenus

futurs. L'ensemble des charges, taxes, coûts et dépenses revient au locataire pendant toute cette durée. Le bail prévoit la possibilité pour le locataire d'acheter l'immeuble au bout de 6 ans et pour CORUM Origin de le vendre au bout de 7 ans. Dans les 2 cas, le rendement sera de 7,25 %. Ces clauses visent à protéger nos associés des cycles immobiliers et assurent une liquidité optimale à l'immeuble. L'investissement s'élève à 25,66 M€, pour un rendement de 7,25 %.



# > LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.

## ESPAGNE

### WALA TARRAGONE

ACQUIS LE : 13/09/2019



Prix de l'acquisition : 7,73 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,94 %

Surface : 5 887 m<sup>2</sup>  
Typologie : Commerce

Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme  
Locataire : Wala

CORUM Origin a acquis un commerce de détail à Tarragone. Pour rappel, CORUM Origin avait réalisé son premier investissement en Espagne dans cette ville en 2013. L'immeuble, loué à MediaMarkt, a été vendu en 2016 avec une plus-value de 23%. Située au cœur de la Catalogne, mêlant tourisme de bord de mer et Histoire, la ville connaît une **excellente vitalité commerciale et économique**. Le bâtiment, construit en 2011, est situé dans la **zone commerciale** de la ville. Il s'étend sur près de 5 887 m<sup>2</sup> et a été conçu pour le locataire **Unipreus**, connu sous la marque WALA. WALA est un détaillant espagnol de mode et d'équipements sportifs haut de gamme. Il

dispose d'un parking devant le magasin et d'un autre sur le toit. Le groupe Unipreus est une **entreprise familiale** qui s'est développée en Catalogne. Elle emploie aujourd'hui **350 personnes**, réparties sur 8 sites dans la région, et s'étend au-delà. Le bail est d'une durée de 20 ans, dont 10 ans pendant lesquels le locataire Wala est engagé et ne pourra rompre le bail. WALA s'engage par ailleurs à payer les charges et les travaux éventuels pendant toute la durée du bail. L'investissement s'élève à 7,73 M€ et génère un rendement proche des 7,0 %.

## IRLANDE

### TESCO GOREY

ACQUIS LE : 20/09/2019



Prix de l'acquisition : 22,10 M€  
Rendement à l'acquisition : 7,18 %

Surface : 8 109 m<sup>2</sup>  
Typologie : Commerce

Durée du bail restant à courir : 8,3 ans ferme  
Locataire : Tesco

CORUM Origin a acquis un supermarché Tesco à Gorey, une ville située en bord de mer, à environ **1h30 de Dublin**. Le bâtiment, construit pour Tesco en 2013, s'étend sur plus de 8 000 m<sup>2</sup>, avec 606 places de parking. Il s'agit, en outre, du **seul magasin Tesco** de la région. Il compte également un coffee shop Costa Coffee, un bureau de poste, une pharmacie et un opticien. En dehors du périmètre d'acquisition, le supermarché cohabite avec une station-service Applegreen récemment construite, ainsi que les boutiques de restauration rapide Burger King et Subway. Celles-ci

attirent les **jeunes, les familles et augmentent la fréquentation du supermarché**. Groupe de distribution créé au Royaume-Uni et **très présent en Irlande**, ainsi qu'en Europe de l'Est et en Asie, Tesco est l'un des **plus gros détaillants au monde** avec plus de 6 700 magasins.

Tesco profite d'un long bail de 19 ans, avec une période ferme de 8,3 ans. Le volume d'investissement s'élève à 22,10 M€ et génère un rendement de 7,18 %.

# > LES VENTES

Les cessions réalisées par CORUM Origin au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.



Les ventes de ces deux immeubles ont permis de réaliser des plus-values. Toutefois, les immeubles cédés étant de taille modeste à l'échelle du patrimoine de CORUM Origin, nous avons décidé d'attendre la fin de l'année pour effectuer le bilan global des ventes avant de verser potentiellement aux associés CORUM Origin un dividende exceptionnel.

Vincent Dominique, Directeur Général



## FRANCE

### ACTIPARK

#### ORVAULT-NANTES

Acheté en 2012, Actipark est le premier immeuble acquis par votre épargne CORUM Origin. Composé de 4 locaux d'activité indépendants, 3 ont déjà été vendus au cours du premier semestre. Le dernier a été vendu 355 K€ le 19 juillet 2019. Le rendement global de cet investissement a été de 6,1 %.

Typologie : Activité  
Prix de cession : 355 K€  
Plus-value : 27 K€  
Cédé le : 19 juillet 2019  
Surface : 406 m<sup>2</sup>



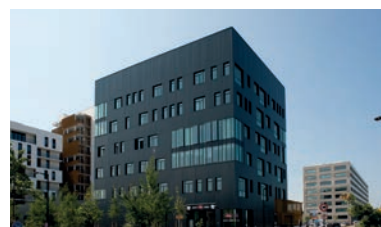
## FRANCE

### LA COURROUZE

#### ST JACQUES DE LA LANDE - RENNES

Ces deux étages de bureaux situés dans un immeuble du quartier de la Courrouze à Rennes font partie de votre patrimoine depuis 2013. Ils ont été vendus le 25 juillet 2019 pour un montant de 1,9 M€. Cette opération a généré un rendement global de 8 %.

Typologie : Bureau  
Prix de cession : 1,9 M€  
Plus-value : 52 K€  
Cédé le : 25 juillet 2019  
Surface : 883 m<sup>2</sup>



## > EN BREF



DATE D'ENTRÉE  
EN JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**  
suivant la souscription et son  
règlement intégral.

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2018

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Valeur de réalisation (par part)    | 934,38 €   |
| Valeur de reconstitution (par part) | 1 126,77 € |
| Valeur IFI (par part)               | 946,39 €   |

959,59 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART

Correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion

1 090 €

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2019

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

| Une part (tous frais inclus)                          | 1 090,00 € |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Nominal                                               | 862,00 €   |
| Prime d'émission                                      | 228,00 €   |
| dont commission de souscription due :                 |            |
| - au titre des frais de collecte                      | 117,33 €   |
| - au titre des frais de recherche et d'investissement | 13,08 €    |
| dont frais liés à l'acquisition des immeubles         | 97,59 €    |

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Date                                     | 30/09/2019 | 31/12/2018 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Capitalisation (en prix de souscription) | 1 800 M€   | 1 480 M€   |
| Capital nominal                          | 1 424 M€   | 1 187 M€   |
| Nombre de parts                          | 1 651 631  | 1 376 716  |
| Nombre d'associés                        | 28 781     | 23 284     |

## Avertissements

Acheter des parts de CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit de fait d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Nous attirons votre attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

## 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 11,96 % TTI (Toutes Taxes Inclues) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 2 000 000,3 K€. 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 **959,59 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019. 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. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018) et des frais de dossier forfaitaires de 240 € TTI (Toutes Taxes Inclues).

## Fiscalité

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

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019) 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 euros : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros. 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 2018 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2020, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2019. 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 ou 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, l'attention du souscripteur est attirée sur le remboursement des intérêts d'emprunt en fonction des dividendes potentiels perçus et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier. Un crédit engage le souscripteur si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.



## GLOSSAIRE

**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 la survenance des premiers dividendes.

**Taux de distribution (DVM)** : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels, 0,10% et quote-part de plus-values distribuées, 0,35% en 2018) par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

**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).

**TOF** : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. 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.

**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 part et des dividendes distribués.

**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

# CORUM ORIGIN

Siège Social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 950 786 € - Capital social au 30 septembre 2019 : 1 423 705 584 €  
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012.

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)