

CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

ORIGIN

3^{ème} TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1^{er} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Acheter des parts de la 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 tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.



L'ESSENTIEL

PERFORMANCE
6,25 %*
Dividende 2019

RENDEMENT
5,65 %
Taux de rendement interne
sur 5 ans

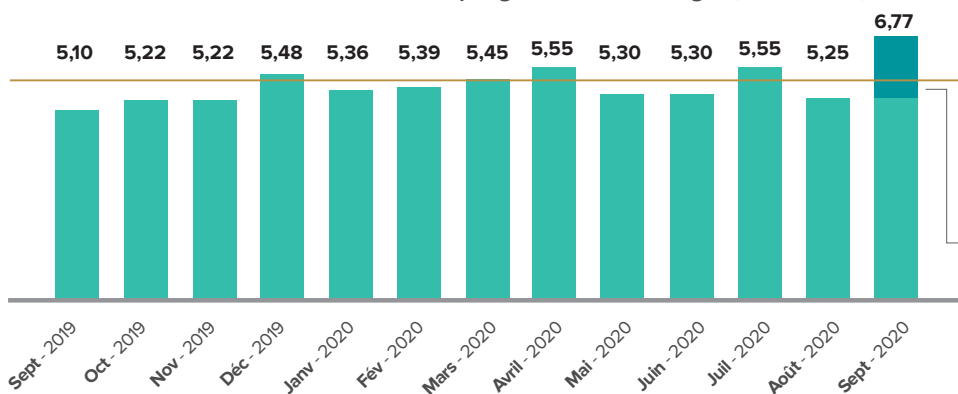
DIVIDENDE TRIMESTRIEL
17,57 €
par part

MONTANTS DES LOYERS ENCAISSÉS
36,5 M€
au cours du troisième
trimestre 2020

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

UN CAP MAINTENU PENDANT LA CRISE

Dividendes bruts mensuels de votre épargne CORUM Origin (en € par part)



source : CORUM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Objectif de dividende brut mensuel = 5,45 €

correspondant à l'objectif de performance annuelle non garanti de 6 % sur une valeur de part de 1 090 € frais et commission de souscription inclus.

Dividende exceptionnel issu de la plus-value réalisée par la vente de deux entrepôts en Espagne.

QUATRE NOUVELLES RÉCOMPENSES AU PALMARÈS

En 9 ans, CORUM a été récompensée 29 fois pour la qualité de ses fonds immobiliers et de sa gestion. En septembre 2020, quatre nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de CORUM Origin. Attribués par la presse spécialisée, ils viennent consacrer la performance passée, mais également les qualités et les perspectives futures. Depuis la création du prix par Le Particulier en 2017, CORUM Origin reçoit chaque année la Victoire de la meilleure SCPI diversifiée. Retrouvez les détails de ces récompenses sur corum.fr/actus



CORUM Origin :
sacrée Meilleure
SCPI diversifiée



CORUM Origin :
sacrée Meilleure
SCPI internationale



Top d'Argent
du Meilleur Bulletin
Trimestriel d'Information



CORUM AM est de nouveau
récompensée pour la qualité de
ses services aux investisseurs.



DE BONNES NOUVELLES ET TOUJOURS DE LA PRUDENCE

En cette année si particulière et compliquée pour tous, nous sommes d'autant plus heureux d'avoir de bonnes nouvelles à partager avec vous concernant l'actualité de CORUM Origin.

Par Frédéric Puzin,
Fondateur

Le trimestre qui vient de s'écouler a été particulièrement déterminant. Depuis mars, nous avons été transparents quant aux conséquences éventuelles de la crise sur votre épargne. Et nous avons voulu être prudents dans ce que nous vous annonçons. Trop prudents ? Non, simplement réalistes, en vous communiquant quasi en temps réel un scénario pessimiste mais de l'ordre du possible. **Alors que nous approchons de la fin d'année, nous pouvons dresser le bilan des mois qui viennent de s'écouler, et ébaucher des perspectives.** Avec à la clé, de bonnes nouvelles...

Depuis six mois, le monde subit une crise sans précédent, mettant en difficulté des entreprises qui se trouvent être nos locataires. Pourtant si dans le même temps, la plupart des placements ont subi de plein fouet les conséquences de la crise, notamment sur les marchés boursiers, les SCPI CORUM L'Épargne ont fait preuve de résistance.

La première bonne nouvelle, c'est que nous avons désormais plus de visibilité sur ce que seront les performances de CORUM Origin en 2020. **Votre SCPI devrait tenir son objectif de rendement non garanti de 6 %.** Je ne répéterai jamais assez l'importance de la diversification, qui permet de diluer le risque et de ne pas être surexposés à la crise rencontrée par un secteur ou un pays en particulier. Tout comme la place centrale du

locataire dans l'immobilier : d'où l'importance de sa solidité, de son engagement sur le long terme - et pour nous, de la relation directe avec lui.

La deuxième bonne nouvelle, c'est la vente de deux entrepôts en Espagne, acquis en 2017, que vient de finaliser CORUM Origin. **Cette opération illustre notre capacité à saisir des opportunités, dont vous bénéficiez concrètement** à travers le dividende exceptionnel qui vous est versé.

Enfin, troisième bonne nouvelle : **CORUM Origin est à nouveau plébiscitée par la presse spécialisée, comme chaque année depuis sa création.** Avec 29 récompenses en 9 ans, CORUM est régulièrement distinguée pour la qualité de ses fonds immobiliers et de sa gestion. Pour nous, c'est la reconnaissance d'un travail sur la durée, mais surtout, mais qui n'influe en rien sur notre détermination à délivrer le meilleur service possible pour votre épargne.

Ces bonnes nouvelles sont certes des signes positifs. Mais la prudence doit rester de mise. La crise va distiller ses effets pendant encore de long mois sur la vie des entreprises et des marchés, avec des conséquences directes sur nos locataires et nos immeubles. Nous continuerons donc à être vigilants dans notre gestion, réalistes dans notre stratégie, et transparents dans nos communications.

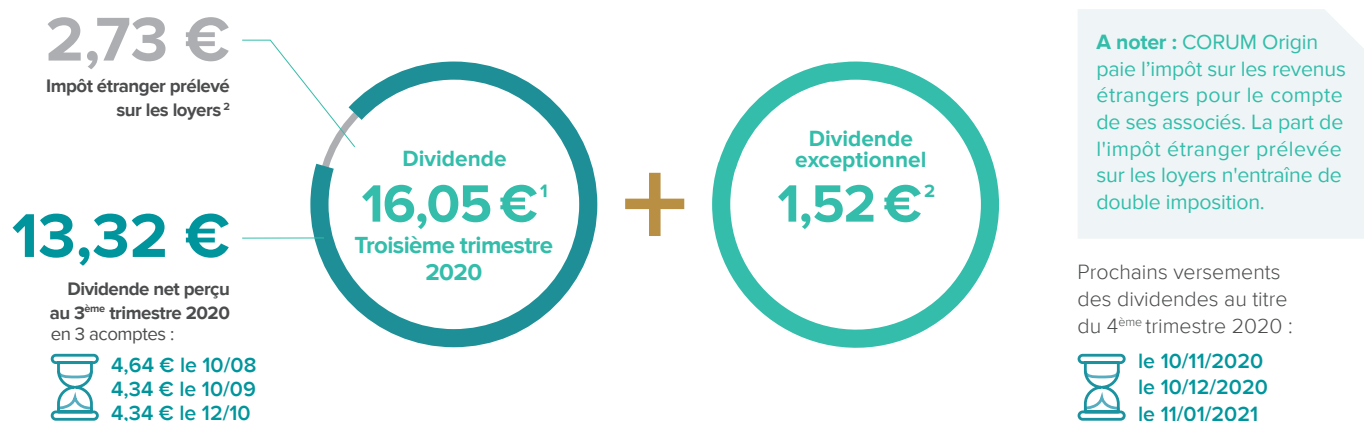
Suivez **CORUM L'Épargne** engagée aux côtés de **Nicolas Troussel** dans la course autour du monde.



LES PERFORMANCES

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 PART¹



65,40 € DIVIDENDE PRÉVISIONNEL POUR 2020

ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/09/2020	31/12/2019
Capitalisation (en prix de souscription)	1 943 M€	1 867 M€
Capital nominal	1 536 M€	1 476 M€
Nombre de parts	1 782 329	1 713 342
Nombre d'associés	31 870	30 180

Date d'entrée en jouissance ➤ **1^{er} JOUR DU 6^{ème} MOIS** suivant la souscription et son règlement intégral.

La capitalisation correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part : $1 782 329 \text{ parts} \times 1 090 \text{ €} = 1 943 \text{ M€}$
Le capital nominal se calcule quant à lui en multipliant le nombre total de parts CORUM Origin par le montant nominal d'une part : $1 782 329 \text{ parts} \times 862 \text{ €} = 1 536 \text{ M€}$

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} JUIN 2019

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription 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 €

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Valeur de réalisation (par part)	935,49 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 133,51 €
Valeur IFI (par part)	959,59 €

PRIX DE REVENTE PAR PART

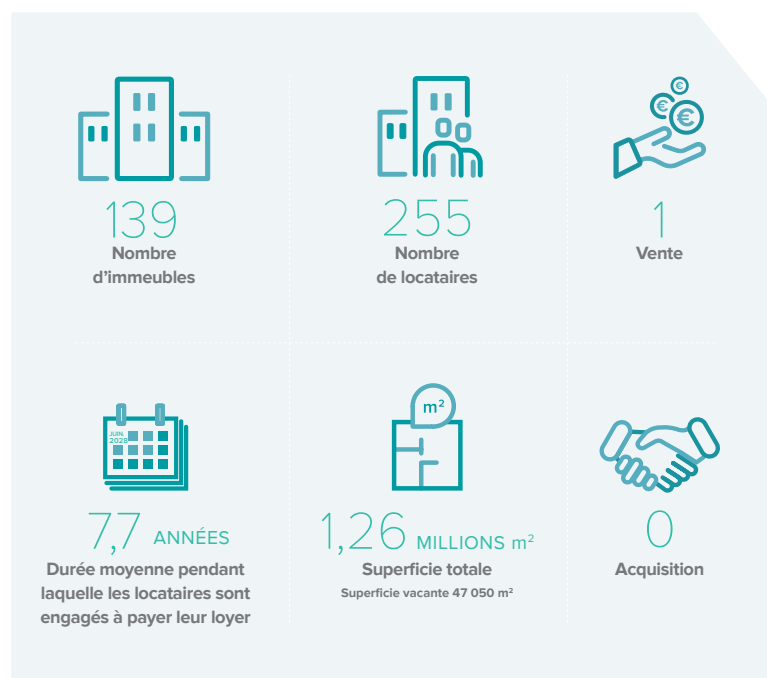
Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	959,59 €
---	-----------------

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.

LE PROFIL DU PATRIMOINE

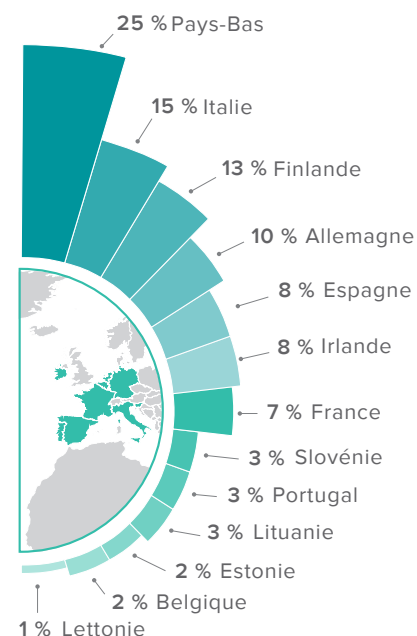
LE PATRIMOINE EN UN COUP D'OEIL

(au 30 septembre 2020)



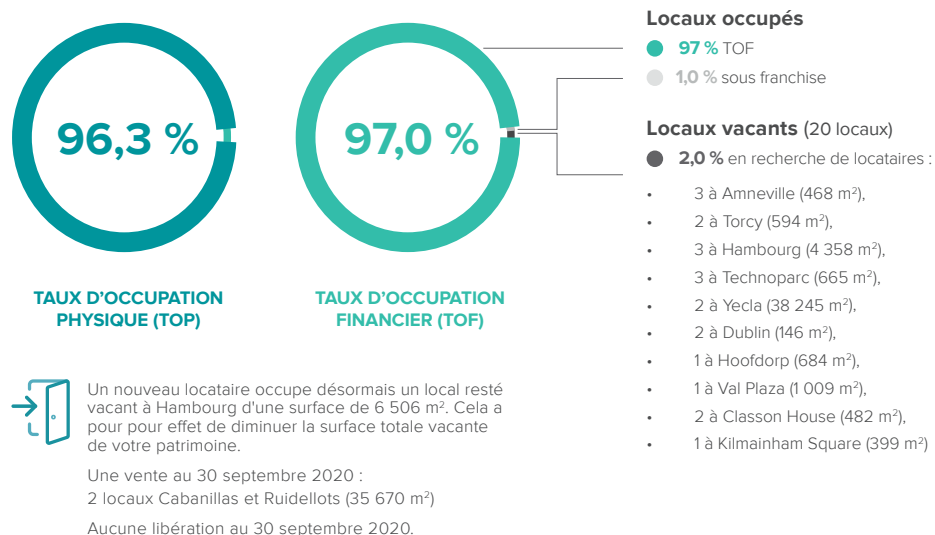
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



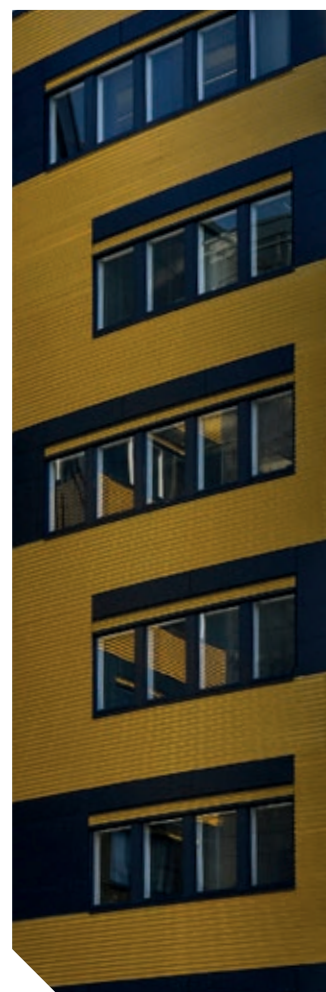
TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

(au 30 septembre 2020)



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



BW Tower - Lahti - Finlande

CORUM ORIGIN

DANS L'ASSURANCE VIE

POURQUOI CHOISIR CORUM ORIGIN EN ASSURANCE VIE ?

Une fiscalité attractive

Vous bénéficiez, dans certaines conditions, d'une fiscalité attractive (exonération ou taux d'imposition réduit) sur les plus-values et sur votre succession.

Une épargne disponible

Vous pouvez demander à tout moment de récupérer tout ou partie de vos capitaux dans un délai de 2 mois. Vous devrez néanmoins attendre 8 ans pour bénéficier de l'avantage fiscal.

LE CONTRAT D'ASSURANCE VIE CORUM LIFE

Les produits CORUM L'Épargne en exclusivité

CORUM Life est le seul contrat d'assurance vie à proposer dans sa gamme les produits CORUM L'Épargne, et seulement les produits CORUM L'Épargne. Votre contrat peut inclure un maximum de 15 % de CORUM Origin, et de 55 % de SCPI CORUM L'Épargne au total.

Une garantie en cas de décès jusqu'à 65 ans

100 % des sommes investies (hors frais) garanties en cas de décès jusqu'à 65 ans, sans frais supplémentaires.

Un investissement simple et flexible

Dès 50 euros, vous avez accès à une sélection de produits dans un même contrat. Vous vous constituez une épargne à votre rythme, en mettant en place des versements réguliers ou ponctuels en toute simplicité.

Aucuns frais supplémentaires liés au contrat

Vous ne vous acquittez d'aucuns frais supplémentaires en souscrivant aux produits CORUM L'Épargne via CORUM Life (aucuns frais d'entrée ni de gestion du contrat), et ne supportez que les frais de souscription et de gestion afférents aux produits eux-mêmes.

CORUM Life est un contrat d'assurance vie en unités de compte. Les unités de compte sont les parts de SCPI et des fonds obligataires de la gamme CORUM L'Épargne qui composent en exclusivité votre contrat CORUM Life. Ces produits présentent des risques propres incluant celui de perte en capital. Contrairement au contrat d'assurance vie en fonds euros qui investit par exemple dans les obligations d'État, CORUM Life n'offre aucune garantie en capital (sauf en cas de décès jusqu'à 65 ans). Les montants investis dans le contrat CORUM Life sont donc sujets à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, et présentent des risques dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CORUM Life est un contrat géré par la compagnie d'assurance CORUM Life, société au capital social de 20 000 000 € régie par le code des assurances et agréée auprès de l'ACPR. Il est distribué par CORUM L'Épargne, 1 rue Euler 75008 Paris, agissant en qualité d'Agent Général d'Assurance inscrit à l'ORIAS sous le n°20002932.



Avertissements

Acheter des parts de la 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 tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas 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^{er} 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 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2020) 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^{er} janvier 2020) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2020) 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^e année et jusqu'à la 21^e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e 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 € 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 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 le revenu. 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 2019 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 2021, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2020. 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.

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.

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 et quote-part de plus-values distribuées, 0,20 % en 2019) divisé 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 sur la période.

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).



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 2020 : 1 536 367 598 €
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 L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - corum@corum.fr
www.corum.fr