

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

ORIGIN 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 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.

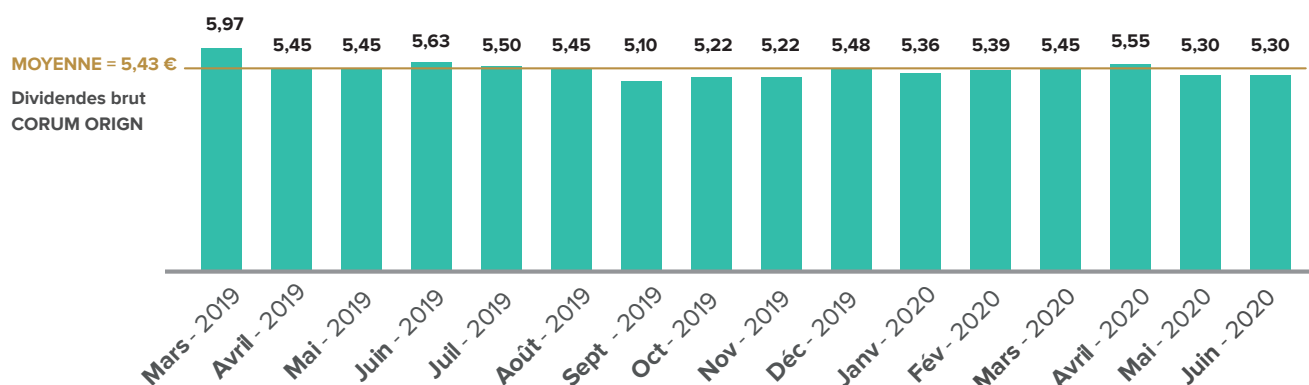


## L'ESSENTIEL

PERFORMANCES	INVESTISSEZ DÈS	DIVIDENDE TRIMESTRIEL	ASSOCIÉS
<b>6,25 %*</b> Dividende 2019	<b>1 090 €</b> Frais et commission de souscription inclus	<b>16,15 €</b> Par part	<b>31 284</b>
<b>5,65 %</b> Taux de rendement interne sur 5 ans			

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

## UN CAP MAINTENU PENDANT LA CRISE



source : CORUM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Depuis le mois de mars dernier, environ 40 % des locataires nous ont contactés pour nous faire part de difficultés. Nos équipes se sont appuyées sur la relation directe qu'elles entretiennent avec eux, et par le dialogue, nous avons maintenu un bon taux d'encaissement. Ceci a permis de continuer à vous verser un niveau de dividende proche de celui antérieur à la crise. **Pour plus d'information sur le sujet**, rendez-vous sur notre site internet dans la partie dédiée à la crise du coronavirus [corum.fr/coronavirus](http://corum.fr/coronavirus).



## UN TRIMESTRE EN CRISE, DES RÉSULTATS STABLES

*Nous sommes convaincus que c'est la qualité du locataire et sa capacité à payer un loyer sur le long terme qui créent la valeur de l'immeuble.*

Par Frédéric Puzin,  
Président 

Progressivement l'Europe sort du confinement. Cela a été une période faite pour tous d'inquiétudes et de remises en cause de certaines de nos certitudes, sur nos activités, notre avenir. Dès le 18 mars, chez CORUM, nous avons choisi de vous présenter un scénario possible, mais pessimiste des effets de cette crise sur votre épargne. Notre objectif était de vous permettre de replacer votre épargne CORUM Origin dans le contexte général des bourses qui dégringolaient et des placements sans risque mais peu rentables. Entre le 18 mars et le 20 mai, nous vous avons adressé sept communications faisant **état de la situation avec nos locataires**. Et chaque semaine, nous avons publié un état des lieux actualisé sur [corum.fr](http://corum.fr).

Souvent une crise ne vient pas de là où on l'attend : nos équipes partout en Europe ont dû réagir très vite. Notre préoccupation portait sur une vague de demandes de report et annulation de loyer de nos locataires. Depuis la création de CORUM en 2011, nous sommes convaincus que c'est la qualité du locataire et sa capacité à payer un loyer sur le long terme qui créent la valeur de l'immeuble. C'est pourquoi nous les sélectionnons à l'issue d'une analyse financière approfondie, et que nous avons fait le choix d'entretenir une **relation directe** avec eux. Cette conviction et cette organisation ont été nos meilleurs alliés pour traverser la crise sanitaire, et le resteront au cours des mois à venir.

Autre spécificité de CORUM Origin qui a joué son rôle d'amortisseur : la très forte diversification géographique et sectorielle. Théorie bien connue **des œufs à ne pas tous mettre dans le même panier...**

La limitation de la collecte depuis 2016, accentuée depuis juin 2019, a également joué un rôle important. Cela nous a notamment permis d'éviter d'investir d'importants montants dans un marché au plus élevé au cours des mois précédant la crise. A contrario, depuis mars nous avons pu tirer parti des premiers effets sur les prix. Nous continuerons à le faire, en restant fidèles à notre stratégie et en n'hésitant pas à renégocier pour tenir compte de la nouvelle donne de marché.

Nous espérons tous que l'épisode « confinement » est derrière nous ; pour autant, nous n'en avons pas terminé

avec ses conséquences. La pratique forcée du télétravail, le bouleversement du tourisme et les nouveaux modes de consommation induisent autant de transformations potentielles du marché immobilier : nous sommes, et serons, à l'écoute de cette nouvelle réalité.

Quant aux véritables effets économiques, ils se feront sans doute sentir plus nettement sur le deuxième semestre 2020, en 2021, voire au-delà. Dans ces circonstances, nous continuerons à nous appuyer sur notre modèle : **penser long terme** ; utiliser les marchés immobiliers plutôt que les subir en achetant à contrecycle, afin de se donner une perspective de revente à un prix supérieur ; et s'appuyer sur des locataires solides, engagés sur des baux longs, afin de consolider la chaîne de valeur. Nous ne doutons pas, comme toujours en période de crise, que des opportunités apparaîtront à l'achat. Ce sera sans doute une période propice au renforcement de la rentabilité locative de CORUM Origin, grâce à des investissements aux rendements immobiliers probablement supérieurs.

Enfin, pour la deuxième fois en 8 ans, CORUM Origin n'a pas augmenté au 1<sup>er</sup> juin 2020 le prix de la part. La première fois était en 2017 : nous avions considéré alors que le marché immobilier était au plus haut, et qu'une augmentation n'était pas raisonnable. Je dois reconnaître que nous nous étions trompés, puisque les prix ont continué à grimper depuis... et ce jusqu'à la mi-mars 2020. Aujourd'hui, au vu du contexte, il aurait été incohérent d'augmenter le prix - alors même qu'il était au 31 décembre 2019 inférieur de 3,9 % à la valeur expertisée du patrimoine. Nous gardons ainsi une « soupape » en cas d'éventuelle baisse de valeur des immeubles. Compte tenu de cette décision, de l'hyper-diversification du patrimoine dans 13 pays et de la solidité des locataires engagés sur des baux longue durée, nous avons aujourd'hui une **bonne visibilité** sur le prix de la part de CORUM Origin pour l'année 2020.

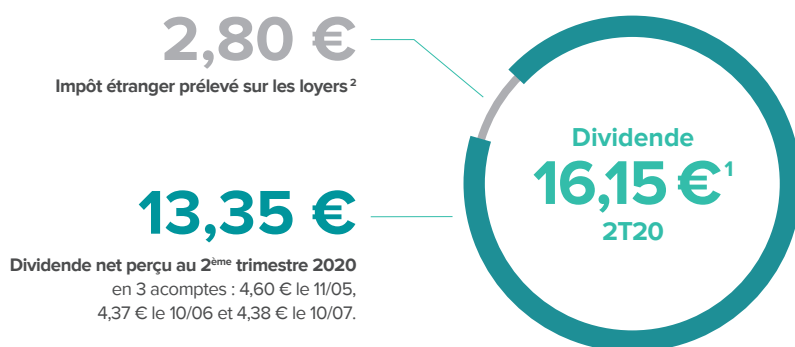
Penser long terme, tirer parti de la nouvelle donne de marché, gérer avec discipline les locataires et vous informer régulièrement : tels sont les fondamentaux qui animeront notre action dans les trimestres à venir. Toutes les équipes de CORUM et moi-même tenons à vous remercier pour votre confiance.

# 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 paie l'impôt sur les revenus étrangers pour le compte de ses associés.

La part de l'impôt étranger prélevée sur les loyers n'entraîne de double imposition.

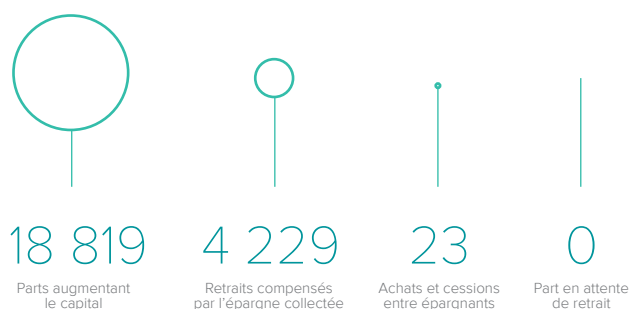
Prochains versements des dividendes au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 prévus les 10/08, 10/09 et 12/10.

**65,40 €**  
DIVIDENDE PRÉVISIONNEL POUR 2020

### 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 €

### ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



**1 090 €**  
PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUIN 2019  
Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>1 090,00€</b>
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 €

**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.

 DATE D'ENTRÉE  
EN JOUISSANCE

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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2020	31/12/2019
Capitalisation (en prix de souscription)	1 915 M€	1 867 M€
Capital nominal	1 514 M€	1 476 M€
Nombre de parts	1 756 747	1 713 342
Nombre d'associés	31 284	30 180

La capitalisation correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part :  
 $1 756 747 \text{ parts} \times 1 090 \text{ €} = 1 915 \text{ M€}$

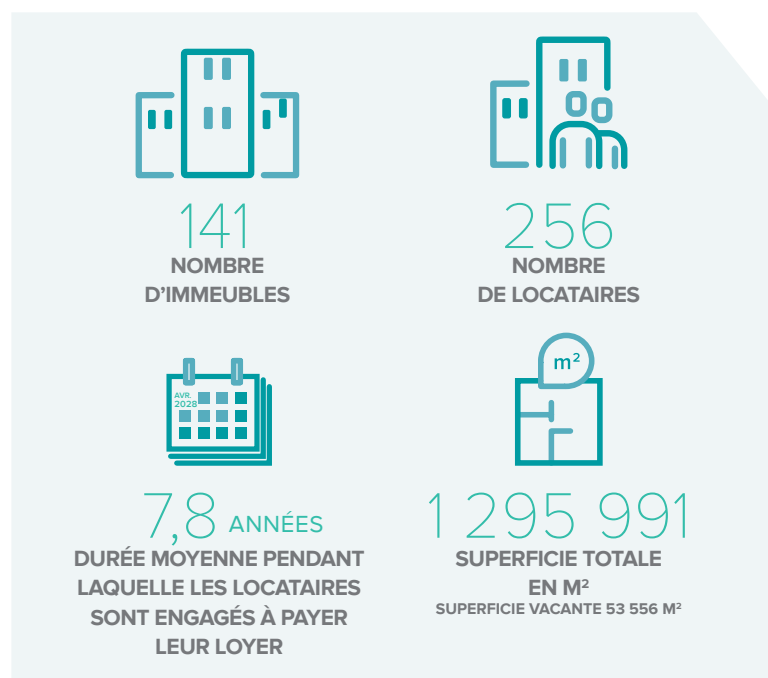
Le capital nominal se calcule quant à lui en multipliant le nombre total de parts CORUM Origin par le montant nominal d'une part :  
 $1 756 747 \text{ parts} \times 862 \text{ €} = 1 514 \text{ M€}$

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.

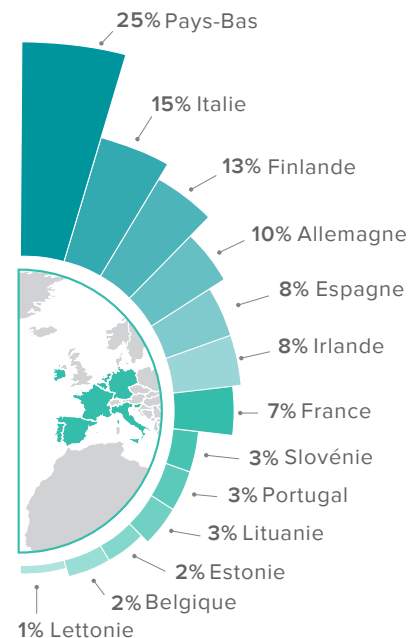
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'OEIL

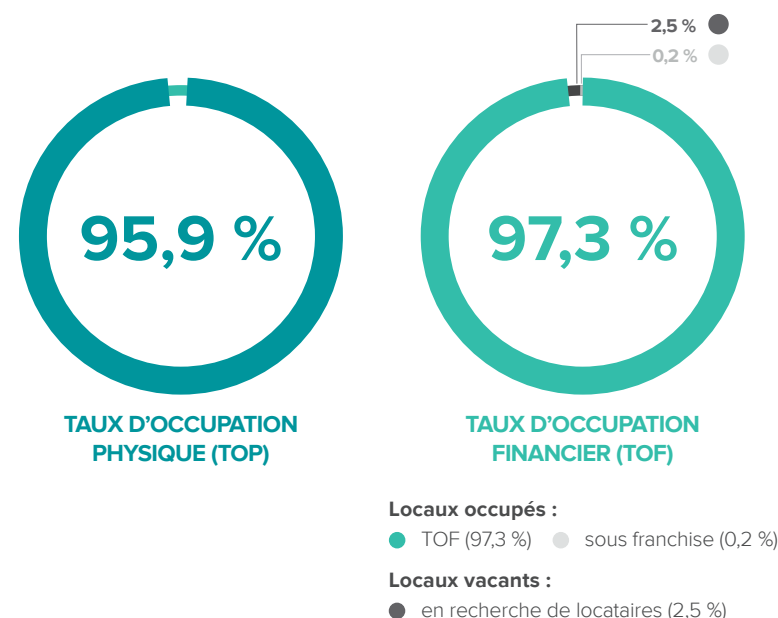


## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

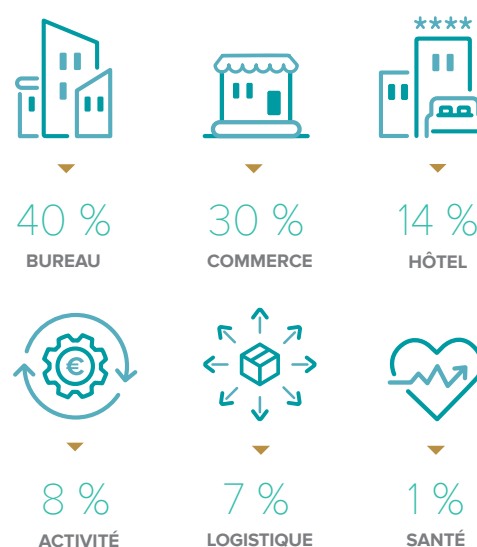


## TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



**33 110 K€**

**MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS**

au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Vacances au 30 juin 2020, 21 locaux :**

- 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>) - France
- 2 à Torcy (594 m<sup>2</sup>) - France
- 1 à Val Plaza (1 009 m<sup>2</sup>) - France
- 3 à Technoparc (665 m<sup>2</sup>) - France
- 2 à Classon House (482 m<sup>2</sup>) - Irlande
- 1 à Kilmainham Square (399 m<sup>2</sup>) - Irlande
- 2 à Dublin (146 m<sup>2</sup>) - Irlande
- 2 à Yecla (38 245 m<sup>2</sup>) - Espagne
- 1 à Hoofddorp (684 m<sup>2</sup>) - Pays-bas
- 4 à Hambourg (10 864 m<sup>2</sup>) - Allemagne

**Libération au 30 juin 2020 :**

- 1 à Yecla (23 904 m<sup>2</sup>) - Espagne

**Aucune vente au 30 juin 2020 :**



# LES ACQUISITIONS

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

## PAYS-BAS

QUION GROEP B.V

### CAPELLE

ACQUIS LE 15/06/2020

Prix de l'acquisition : 16,23 M€

Rendement à l'acquisition : 8,48 %

Surface locative : 8 040 m<sup>2</sup>

Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 7,1 ans

Locataire : Quion Groep B.V.

Le bâtiment est situé à Capelle, ville adjacente à Rotterdam, la seconde plus grande ville des Pays-Bas, à 800m du métro. Il offre un accès immédiat à l'autoroute. Cet immeuble de 5 étages en forme de U bénéficie d'un très bel éclairage naturel avec des plafonds hauts. Il a été construit en 2008 pour être le siège du groupe Quion qui a choisi spécifiquement cette localisation à la suite d'une enquête auprès de ses 700 collaborateurs. Quion fait partie du groupe Blauwtrust qui propose des solutions innovantes pour la constitution, l'optimisation et la maintenance de portefeuille de prêts. Cette acquisition et celle de Zaltbommel (voir ci-dessous) ont été réalisées lors d'une même opération pour un prix total de 24,2 M€.



## PAYS-BAS

ADECCO

### ZALTBOMMEL

ACQUIS LE 15/06/2020

Prix de l'acquisition : 7,95 M€

Rendement à l'acquisition : 8,48 %

Surface locative : 5 231 m<sup>2</sup>

Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 3,8 ans

Locataire : Adecco

Le bâtiment de trois étages est situé à Zaltbommel, une ville d'un peu plus de 26 000 habitants, au centre des Pays-Bas. Il a été construit en 2009 pour être le siège néerlandais d'Adecco qui souhaitait réunir trois de ses bureaux dans une localisation centrale entre Rotterdam, Utrecht et Den Bosch. Il est localisé à proximité immédiate de deux autoroutes reliant les plus grandes villes des Pays-Bas. Environ 250 employés y travaillent essentiellement dans les fonctions support pour assister plus de 150 agences Adecco aux Pays-Bas. Adecco est un groupe international suisse spécialisé dans l'intérim. Il fait partie des 500 plus grandes entreprises mondiales et est présent dans plus de 60 pays.



# LES ACQUISITIONS

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

## PAYS-BAS

KYOCERA

HOOFDDORP

ACQUIS LE 30/06/2020

Prix de l'acquisition : 8,52 M€

Rendement à l'acquisition : 7,32 %

Surface locative : 3 589 m<sup>2</sup>

Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 3 ans

Locataire : Kyocera Document Solutions Europe

L'immeuble se situe dans la ville d'Hoofddorp, quartier d'affaires établi d'Amsterdam où CORUM Origin a déjà précédemment réalisé plusieurs acquisitions (l'immeuble Red Office, l'hôtel Novotel ou encore le siège du groupe FedEx). À proximité immédiate de l'aéroport international Schiphol et des deux principales autoroutes du pays, l'immeuble bénéficie d'une bonne desserte. Cet emplacement stratégique a attiré des entreprises nationales et internationales qui sont installées dans le quartier telles que L'Oréal, UPS, Danone, Asics. **Le bâtiment dispose de très bons fondamentaux techniques et d'un locataire historique.** En effet, Kyocera Document Solutions Europe a établi son siège européen dans cet immeuble depuis sa construction en 2009. Kyocera Document Solutions est une filiale de Kyocera, groupe spécialisé dans la céramique de haute technologie, les composants électroniques, les panneaux solaires et les équipements de bureaux.



## ITALIE

BRICOFER ITALIA

VIGLIANO BIELLESE

ACQUIS LE 18/05/2020

Prix de l'acquisition : 4,44 M€

Rendement à l'acquisition : 7,90 %

Surface locative : 4 054 m<sup>2</sup>

Typologie : Commerce

Durée du bail restant à courir : 12 ans

Locataire : Bricofer Italia S.p.A.

CORUM Origin renforce son patrimoine en Italie avec l'acquisition d'un magasin de bricolage du groupe Bricofer. Cette acquisition vient compléter un portefeuille de trois magasins et d'un centre logistique Bricofer, acquis en 2019, avec un rendement total de 7,90 %. Ce cinquième magasin est situé à Vigliano Biellese, une commune d'environ 10 000 habitants dans la région du Piémont, idéalement située entre Turin et Milan. À proximité d'un axe principal, le magasin est situé dans une zone 100 % commerciale où l'on retrouve notamment un hypermarché avec une galerie commerciale et de nombreux parkings disponibles. L'enseigne propose une large gamme de matériel et équipements de bricolage pour les particuliers.





# CORUM ORIGIN

## DANS L'ASSURANCE VIE

### POURQUOI CHOISIR CORUM ORIGIN EN ASSURANCE VIE ?

#### Une fiscalité attractive

Vous bénéficiez, dans certaines conditions, d'une fiscalité avantageuse (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.



“ Chez CORUM, nous pensons que ce n'est pas le contrat d'assurance vie qui crée de la valeur, mais ce qu'il y a dedans. C'est pourquoi nous proposons en exclusivité nos SCPI et nos fonds de financement d'entreprises dans notre contrat d'assurance vie CORUM Life. ”

### LE CONTRAT D'ASSURANCE VIE CORUM LIFE

CORUM Life est un contrat d'assurance vie en unités de compte. Les unités de compte sont les parts de SCPI et les obligations de la gamme CORUM L'Épargne qui composent en exclusivité votre contrat CORUM Life. Contrairement aux contrats d'assurance vie en fonds euros qui investissent 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, dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers.

#### 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. CORUM Origin est disponible dans le contrat CORUM Life.

#### Capital garanti en cas de décès

Les sommes investies sont garanties à 100 % jusqu'à 65 ans en cas de décès, 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

Que vous souscriviez aux produits CORUM L'Épargne en direct ou via CORUM Life, vous ne vous acquittez d'aucuns frais supplémentaires (aucuns frais d'entrée ni de gestion du contrat).

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<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 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2020) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 € 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 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](http://www.corum.fr).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. L'Assemblée Générale de CORUM Origin s'est tenue le 25 juin et toutes les résolutions ont été adoptées.

## 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).

**Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)** : Signifie que la SCPI s'engage, sur la base de plans définis dans le contrat, à acquérir un immeuble avant que ce dernier ne soit construit. Le promoteur a l'obligation de construire et de livrer le bâtiment. L'intérêt d'une VEFA est double : pour le promoteur, elle permet de financer une partie des coûts relatifs à la construction à venir ; pour l'acheteur, de l'acquérir en exclusivité.



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 juin 2020 : 1 514 316 467 €  
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](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)