

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

ORIGIN 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2021

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 tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Lahti - BW Tower  
Finlande  
Acquis le 20/06/2018

## \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**6 %\*\***

Rendement  
(Dividende) 2020

**5,77 %**

Taux de rentabilité  
interne\* sur 5 ans

### DIVIDENDE ANNUEL

**65,40 €**

par part

### MONTANTS DES LOYERS ENCAISSÉS

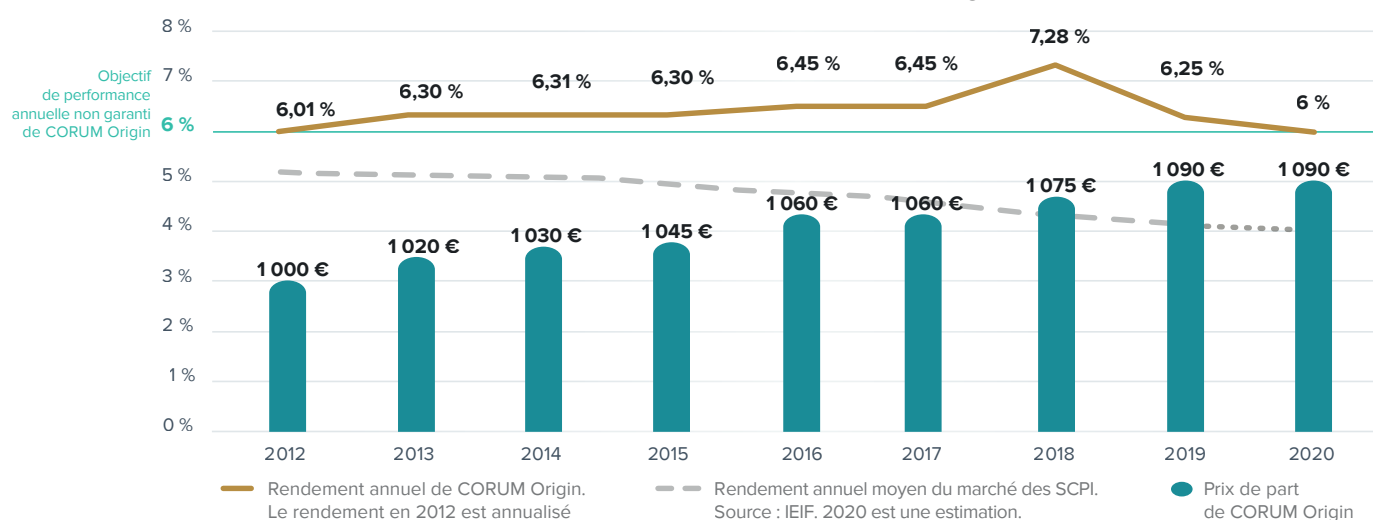
**142,6 M€**

au cours de l'année 2020

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

## DES PROMESSES TENUES DEPUIS 2012

Évolution du rendement et du prix de la part de CORUM Origin depuis son lancement



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## POUR CORUM ORIGIN, LES ANNÉES SE SUIVENT ET SE RESSEMBLENT

*Après une année 2020 faite d'inquiétude, 2021 s'annonce comme une année encore délicate, mais qui sera faite d'opportunités.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

La période étant classiquement aux bilans sur l'année écoulée et aux perspectives sur celle à venir, je ne dérogerai pas à la tradition.

Côté bilan 2020, évidemment, la crise a dominé toute l'année. Nous avons alterné les périodes de confinement et de réouverture, l'économie a été mise à l'arrêt et perfusée d'aides publiques pour tenir le choc, le monde et les entreprises ont cherché à s'adapter à une situation sans cesse changeante. Le tout sans réelle visibilité sur une sortie de crise... même si l'Histoire nous apprend que la grippe espagnole qui sévit au début du XXe siècle dura 18 mois en deux vagues successives. Sans être virologues, nous savons tous que le plus fort d'un épisode de grippe a lieu les mois d'hiver... En arrivant en Europe début 2020, la COVID-19 s'est donc potentiellement invitée dans notre quotidien jusqu'à l'été 2021. Quant à ses impacts sur l'économie, ils iront bien au-delà.

Nous avons, dès mars, communiqué sur les éventuels effets sur votre SCPI. D'abord selon un scénario pessimiste, le scénario du « pire des cas » comme disent les Britanniques. Grâce à une gestion de proximité avec les locataires, les situations problématiques ont pu être anticipées, afin de proposer des aménagements – le but restant d'éviter les impayés et les immeubles vides. Les entreprises plus fragiles et donc susceptibles d'être touchées représentent 5 % des loyers de CORUM Origin, les autres ont les reins plus solides pour faire face à la crise et payer leurs charges. Ce qui a permis à votre SCPI d'amortir le choc économique provoqué par la crise sanitaire.

Avec 6 % de rendement délivré en 2020, CORUM Origin a fait la démonstration de son modèle, basé sur l'opportunisme des investissements et l'hyper-diversification dans toute l'Europe - sans oublier les locataires solides, engagés à payer des loyers sur de longues périodes. Un rendement en ligne avec l'objectif, comme chaque année depuis neuf ans. Côté patrimoine, de nouvelles opportunités à la vente et à l'achat apparaissent, permettant à CORUM Origin de poursuivre sa stratégie en faisant jouer les cycles. Avec la vente de deux entrepôts logistiques en Espagne, achetés en bas de cycle en 2016, votre SCPI a tiré parti de la tendance actuelle autour de la logistique – accentuée par les besoins des opérateurs dus au développement du e-commerce. À l'achat, nous verrons sans doute des opportunités sur des secteurs délaissés car momentanément en difficulté, mais avec des fondamentaux solides. Alors que le début d'année 2020 était encore marqué par un marché de l'immobilier très haut, les forces sont désormais plus équilibrées entre acheteurs et vendeurs.

Par ailleurs, pour la deuxième fois depuis 2012, la valeur de part de CORUM Origin n'a pas augmenté cette année. En 2017 nous y avions renoncé, considérant que les prix du marché immobilier européen étaient au plus haut. En 2020, une hausse n'aurait pas été prudente dans le contexte de crise, et ce même si, sur la base des valeurs d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2019, une augmentation de 3,9 % aurait pu être envisagée. Nous avons ainsi gardé une « poire pour la soif » en cas de baisse éventuelle de la valeur d'expertise des immeubles, et par là-même amélioré la défense du prix de part de votre SCPI.

Nous restons donc confiants dans les fondamentaux qui ont fait depuis neuf ans le succès de CORUM Origin, afin d'atteindre à nouveau l'objectif cette année.

Toutes les équipes de CORUM se joignent à moi pour vous souhaiter une belle année 2021.

# 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 PART<sup>1</sup>



## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2020	31/12/2019
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 993 M€	1 867 M€
Capital nominal*	1 576 M€	1 476 M€
Nombre de parts	1 828 633	1 713 342
Nombre d'associés	33 010	30 180

### 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 €
Variation du prix acquéreur moyen de la part (VPM)	0,32 %

### Date d'entrée en jouissance

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

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions  
dans le glossaire en dernière  
page.

### 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.	<b>959,59 €</b>
--	-----------------

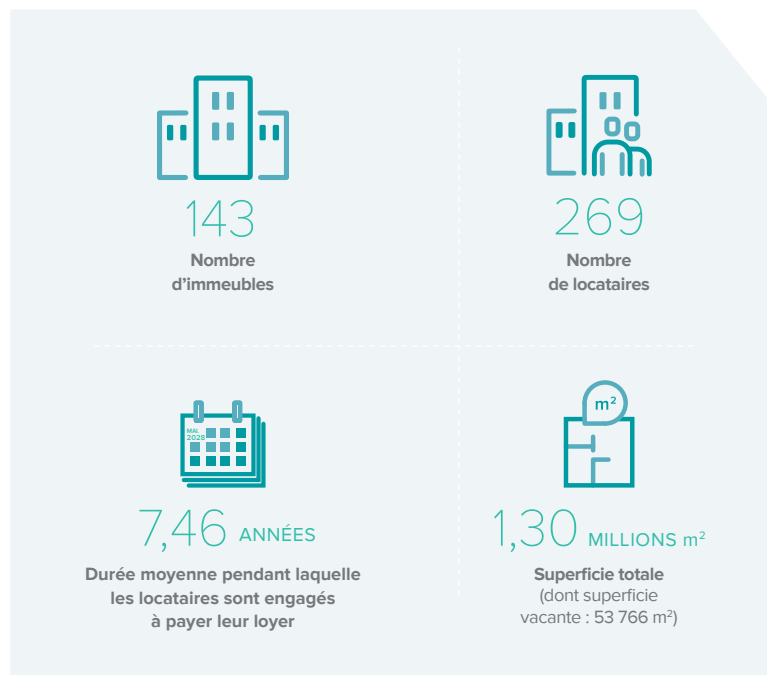
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

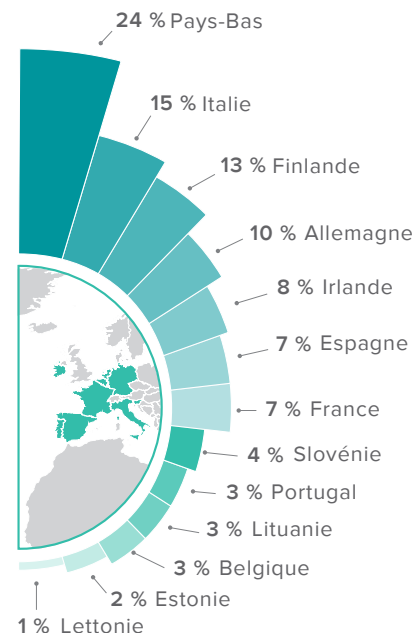
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2020)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)

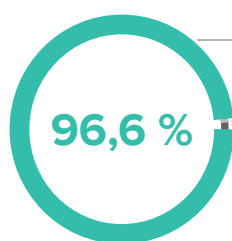


## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020)



**TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)**



**TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)**

### Locaux occupés

- **96,6 %** TOF
- **2,4 %** sous franchise

### Locaux vacants (23 locaux)

- **1 %** en recherche de locataires :

- 3 à Amneville (468 m²),
- 2 à Torcy (594 m²),
- 3 à Hambourg (4 358 m²),
- 3 à Technoparc (665 m²),
- 2 à Yecla (38 245 m²),
- 2 à Dublin (146 m²),
- 1 à Hoofddorp (684 m²),
- 2 à Rennes Val Plaza (5 087 m²),
- 2 à Classon House (482 m²),
- 1 à Kilmainham Square (399 m²),
- 1 à Lieusaint (2 438 m²),
- 1 à Vilvoorde (200 m²)

**Aucune vente lors du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.**

**Deux libérations lors du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 :**

- 1 à Lieusaint (2 438 m²),
- 1 à Rennes Val Plaza (4 077 m²)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



Centre commercial à Zaandam au Pays-Bas, acquis par CORUM Origin le 23 décembre 2019.



# LES ACQUISITIONS

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

## FINLANDE

### TOKMANNI OY ET PUUILO OY LEMPÄLÄÄ

ACQUIS LE 9 NOVEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 7 M€

**Rendement à l'acquisition :** 7,27 %

**Surface locative :** 5 725 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Commerce

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 6,15 ans

**Locataire :** Tokmanni Oy et Puuilo Oy

Cet immeuble de commerce se situe dans la ville de Lempäälä, dans la zone commerciale de Real Park, établie à mi-chemin entre la capitale Helsinki et Tampere. Construit en 2017, ce bâtiment de 5 725 m<sup>2</sup> a été spécifiquement conçu pour les besoins de ses deux locataires. Le premier locataire, Tokmanni, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 944 millions d'euros en 2019 et compte plus de 3 600 employés, faisait déjà partie des locataires du groupe CORUM, via la SCPI CORUM XL et un immeuble acquis en 2019. Puuilo est un discounter qui propose des produits de bricolage et jardinage, des pièces automobiles et accessoires de maison. L'entreprise fondée en 1982 compte près de 30 magasins en Finlande, et a réalisé un chiffre d'affaires de 170 millions d'euros en 2019.



## IRLANDE

### MUSGRAVE ET THE RANGE WATERFORD

ACQUIS LE 20 NOVEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 5 M€

**Rendement à l'acquisition :** 7,74 %

**Surface locative :** 9 126 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Commerce

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 9 ans

**Locataire :** Musgrave et The Range

Waterford est la cinquième ville d'Irlande. L'ensemble immobilier a été construit en 2009 au sein de la zone d'activité de Musgrave Business Park, un environnement composé d'immobilier d'affaires et d'habitation. La surface totale est de 9 126 m<sup>2</sup> regroupant sept unités commerciales. Le premier locataire, depuis 2012, est le groupe Musgrave, grossiste et détaillant de produits alimentaires dont le chiffre d'affaires global s'élevait à près de 4 milliards d'euros en 2019. Le second locataire, depuis 2018, est The Range, un détaillant de produits de maison, jardin et loisirs comptant plus de 175 magasins au Royaume-Uni, pour un chiffre d'affaires global de 945 millions de livres sterling à début 2019.



# LES ACQUISITIONS

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

## BELGIQUE

ORACLE, GOODMAN, GRANT  
THORNTON, + 3 LOCATAIRES  
**VILVOORDE**

ACQUIS LE 16 DÉCEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition : 28 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,65 %**

**Surface locative : 14 600 m<sup>2</sup>**

**Typologie : Bureau**

**Durée moyenne des baux restant à courir : 3,3 ans ferme**

**Locataire : Oracle, Goodman, Grant Thornton, + 3 locataires**

L'immeuble de bureaux est situé à Vilvoorde, ville limitrophe de Bruxelles. Il est au cœur d'un parc d'affaires choisi par de nombreuses sociétés telles que Novartis et G4S. D'une surface de 14 600 m<sup>2</sup>, il a été construit en 1998. Il propose des plateaux spacieux et flexibles, et dispose de 460 places de parking. Des travaux d'amélioration, finalisés par le vendeur en 2021, sont en cours. Neuf locataires ont établi leurs bureaux dans l'immeuble. Oracle, développeur américain de systèmes de gestion de données, y a installé son siège social belge en 2009. Au niveau international, la société compte plus de 130 000 employés. Goodman, entreprise australienne spécialisée dans la gestion d'entrepôts logistiques, y a installé en 2013 son siège social et les équipes en charge du portefeuille belge. Grant Thornton, groupe international d'audit et d'expertise comptable, a rejoint l'immeuble en 2019, et y a installé ses 170 collaborateurs.



## ITALIE

VODAFONE ITALIA  
**ROME**

ACQUIS LE 15 DÉCEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition : 17 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,77 %**

**Surface locative : 8 000 m<sup>2</sup>**

**Typologie : Bureau**

**Durée du bail restant à courir : 7,2 ans**

**Locataire : Vodafone Italia**

Cet immeuble de bureau est situé à 20 minutes au sud du centre de Rome. Il est au cœur d'un important parc de bureaux, bien desservi par le réseau routier. Ce secteur compte à la fois des bureaux et commerces, et accueille principalement des locataires dans le domaine de l'informatique, ainsi que des complexes immobiliers loués notamment aux services des douanes italiennes et à Italian Post. L'immeuble d'environ 8 000 m<sup>2</sup> a été livré en 1992 et partiellement rénové en 2008. Il dispose de 105 places de parking en sous-sol. Vodafone Italia fait partie du groupe Vodafone, groupe de télécommunications mondial comptant 362 millions de clients. L'immeuble abrite des espaces de bureaux et de nombreux équipements techniques, ce qui assure la pérennité du locataire sur le site.





# 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.

#### 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.

#### 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.



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 en unités de comptes géré par CORUM Life, SA à directoire et conseil de surveillance au capital social de 20 000 000 €, régie par le Code des assurances, RCS Paris n° 852 264 332, siège social situé 1 rue Euler 75008 Paris, soumise au contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 9.

#### Avertissements

**Acheter des parts de SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement, rappelez-vous que 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 11,96 % 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 2 000 000 332 €. 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 2021) 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 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) 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 2020 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2022, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2021. 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 se tiendra le 6 mai 2021.

#### 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.

#### Candidature

**Les associés de CORUM Origin souhaitant présenter leur candidature au conseil de surveillance (détention minimale de 100 parts), dont 8 postes sont à pourvoir, sont invités à se rapprocher de CORUM Asset Management pour obtenir les documents à renseigner et à retourner avant le 28 février 2021.**

#### 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.

**La capitalisation :** Correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part :  $1\,828\,633 \times 1\,090 \text{ €} = 1\,988$  milliards d'euros.

**Le capital nominal :** Correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part :  $1\,828\,633 \times 862 \text{ €} = 1\,576$  milliards d'euros.

**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.

**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).

**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, 0,18 % en 2020) 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.

**Taux de rentabilité 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.

**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.

**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 IFR (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).

**Variation du prix moyen de la part (VPM) :** Correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1.

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 31 décembre 2020 : 1 576 281 882 €  
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)