CORUM ORIGIN LE FIL D'ACTUALITÉS

4ème TRIMESTRE 2019 VALIDE DU 1er JANVIER AU 31 MARS 2020

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
18,08 €
Par part

INVESTISSEZ DÈS
1 090 €
Frais et commission de souscription inclus

PERFORMANCES
6,25 %*
Dividende 2019

30 180
Associés

5,65 %
Taux de rendement interne sur 5 ans

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

LA PERFORMANCE 2019

DIVIDENDE ANNUEL
67,53 €
Par part

UNE PERFORMANCE ANNUELLE AU-DESSUS DE L'OBJECTIF POUR LA 8ème ANNÉE CONSÉCUTIVE

Grâce à notre gestion opportuniste et à notre stratégie de vente, CORUM Origin a réalisé une performance annuelle de 6,25 % en 2019.

6,05 % sont issus des loyers payés par nos locataires et 0,20 % proviennent des plus-values réalisées par la vente de nos immeubles cette année.

LES ACQUISITIONS

5 nouvelles acquisitions renforcent le patrimoine ce trimestre. 3 ventes ont également été réalisées.

UNE TRANSAT JACQUES VABRE RÉUSSIE

Avec Jean Le Cam, nous sommes très heureux d'avoir réalisé une belle Transat Jacques Vabre. Faire équipe avec un marin d'exception comme Jean a été une superbe expérience dont je compte bien tirer profit sur le prochain Vendée Globe.*

J'ai désormais hâte de mettre à l'eau le nouveau CORUM L'Epargne construit en vue de participer au Vendée Globe qui partira le 8 novembre prochain.

Nicolas Troussel
Skipper CORUM L'Épargne

*Nicolas Troussel et Jean Le Cam (vainqueur de la Transat Jacques Vabre en 2013), sont arrivés 2e de leur catégorie (IMOCA 60 pieds sans foil), à bord du bateau CORUM L'Epargne en novembre 2019. Nicolas sera au départ du Vendée Globe 2020 sur un tout nouveau bateau le 8 novembre prochain.

> L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,
Président de CORUM AM

VOUS SERVIR UN RENDEMENT SUPÉRIEUR À 6 %, NOTRE PRIORITÉ DEPUIS 8 ANS

8 ans. Comme je vous l'avais annoncé dans le précédent Fil d'Actualités, pour la huitième année consécutive depuis sa création, CORUM Origin génère un rendement* supérieur à 6 %.

6,05 %. Cette année, le rendement issu des loyers payés par les locataires, est de **6,05 %**. La recette est simple et reste la même depuis la création de CORUM Origin en 2012 :

- Développer CORUM Origin dans la limite des investissements compatibles avec un rendement de 6 %,
- Acheter des immeubles dans de bonnes conditions,
- Sélectionner et cultiver une relation vertueuse avec de bons locataires engagés sur le long terme afin d'éviter les immeubles vacants et les impayés.

0,20 %. Un dividende exceptionnel vous a été distribué le 24 décembre au soir permettant de dégager un rendement complémentaire de **0,20 %**. Revendre les immeubles fait aussi partie de la recette du succès de CORUM Origin : garder un immeuble trop longtemps peut entraîner des travaux ou un risque de vacance à la suite du départ d'un locataire. Il faut savoir concrétiser une opportunité offerte par le marché.

6,25 %. Au total le rendement de CORUM Origin en 2019 aura été de **6,25 %, supérieur à l'objectif de distribution de 6 % pour la 8ème année consécutive…** En 2019 les rendements de CORUM Origin sont dans la moyenne historique de ses performances aux environs de 6,4 %. Comme je vous l'avais exposé dans le Fil d'Actualités à la même date l'année dernière, 2018 avait été une année de performance historique avec un rendement de 7,28 %. Celui-ci s'expliquait par un dividende exceptionnel de 0,35 % lié aux résultats non distribués au cours des années précédentes et je vous avais indiqué à l'époque qu'il ne se reproduirait pas à l'avenir.

En 2018, le rendement issu des loyers payés par les locataires était de 6,83 %, résultat d'une gestion optimum des coûts d'exploitation et des délais d'investissements. En 2019, toute l'épargne collectée au cours de l'année a été investie et c'est l'essentiel, car l'épargne collectée qui n'est pas investie fait baisser le rendement.

Pour prendre une image, si on augmente le nombre de convives, il faut augmenter la taille du gâteau, sinon les parts sont moins généreuses pour chacun. La synchronisation de la collecte et des investissements a été bonne. Mais avec une collecte d'épargne plus forte au 1er semestre et des investissements faits majoritairement en fin de second semestre, nous n'avons pas reproduit le scénario idéal de 2018. Enfin, le dividende exceptionnel lié aux reventes d'immeubles était de 0,1 % en 2018.

2018 était l'année d'un grand millésime. 2019 est une bonne année.

2020. Qu'en sera-t-il en 2020 ? L'objectif de CORUM Origin est de vous servir un dividende de 6 %. Pour y parvenir, la recette exposée ci-dessus restera inchangée. Mais le premier des ingrédients est de contrôler le développement de CORUM Origin, c'est-à-dire l'apport de nouveaux fonds par les épargnants en fonction des investissements compatibles avec l'objectif de rendement de 6 %. En 2020, et pour la 5ème année consécutive la collecte sera limitée, avec une restriction de 40 %. Cela s'explique par des taux d'intérêts très bas, entrainant un afflux d'argent sur le marché immobilier européen et une déraisonnable flambée des prix. Seule une baisse des prix de ce marché immobilier, probablement liée à une remontée des taux d'intérêts, permettra de libérer le développement de CORUM Origin.

Malgré son succès, CORUM Origin sera donc en 2020 un produit toujours plus rare avec un nombre de nouveaux souscripteurs plus restreint qu'en 2019.

*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.

> 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[1]

2,95 €
Impôt étranger prélevé sur les loyers[2]

12,97 €
Dividende net perçu au 4ème trimestre 2019
en 3 acomptes : 4,21 € le 12/11, 4,26 € le 10/12 et 4,50 € le 10/01.

+

Dividende prévisionnel 2020
65,40 €

Prochains versements des dividendes au titre du 1er trimestre 2020 prévus les 10/02, 10/03 et 10/04.

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.

MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE

64 708	2 996	0	448
Parts augmentant le capital	Parts compensant les retraits	Part en attente de retraits	Transactions et cessions de gré à gré

MOUVEMENTS LOCATIFS

Montant des loyers encaissés au cours du 4ème trimestre 2019 : 36 380 K€

Vacances au 31 décembre 2019 :
21 locaux : 3 à Amnéville (468 m²), 1 à Valenciennes (251 m²), 2 à Torcy (594 m²), 4 à Hambourg (10 864 m²), 3 à Nantes Technoparc (665 m²), 2 à Dublin (146 m²), 1 à Hoofddorp (684 m²), 1 à Breda (596 m²), 1 à Rennes Val Plaza (1 009 m²), 2 à Classon House (482 m²), 1 à Kilmainham Square (399 m²)

Libération au 31 décembre 2019 :
1 libération à Valenciennes : 383 m²

Ventes au 31 décembre 2019 :
1 vente à San Isidro : 2 384 m²
1 vente à Nantes - Europa : 3 532 m²
1 vente à Alphen aan den Rijn : 45 974 m²

> EN BREF

DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE ▸ **1er JOUR DU 6ème 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 €

Ces valeurs seront mises à jour lors de leur approbation en Assemblée Générale en avril 2020.

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 1er JUIN 2019

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission 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 €
Variation du prix acquéreur moyen de la part (VPM)	**1,23 %**

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2019	31/12/2018
Capitalisation (en prix de souscription)	1 867 M€	1 480 M€
Capital nominal	1 476 M€	1 187 M€
Nombre de parts	1 713 342	1 376 716
Nombre d'associés	30 180	23 284

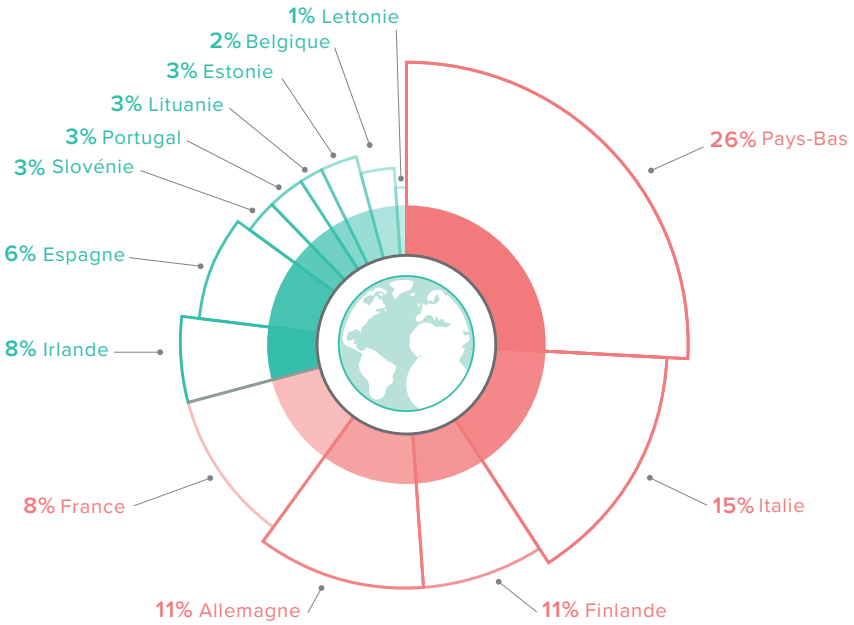
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er jour du trimestre • 2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

> PROFIL DU PATRIMOINE

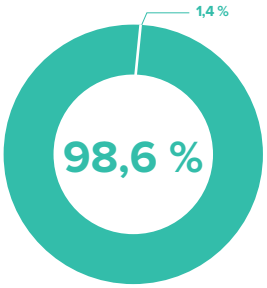
Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

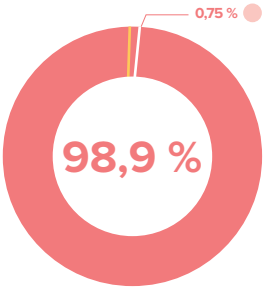
(% de la valeur vénale)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) AU 4ème TRIMESTRE 2019



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Locaux occupés :

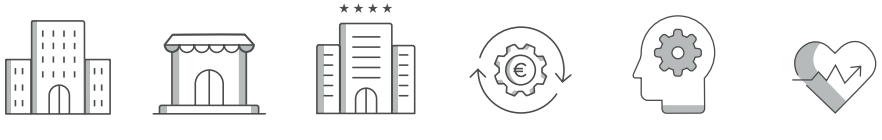
- TOF (98,9 %)
- sous franchise (0,35 %)

Locaux vacants :

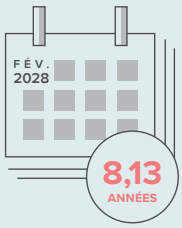
- en recherche de locataires (0,75 %)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



41 %	30 %	14 %	9 %	5 %	1 %
BUREAU	COMMERCE	HÔTEL	ACTIVITÉ	LOGISTIQUE	SANTÉ



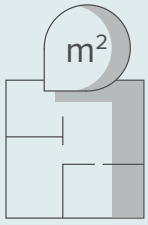
DURÉE MOYENNE PENDANT LAQUELLE LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS À PAYER LEUR LOYER

242

NOMBRE DE LOCATAIRES

126

NOMBRE D'IMMEUBLES



1 146 610

SUPERFICIE TOTALE EN M²

SUPERFICIE VACANTE 16 158 M²

> LES VENTES

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

Ces ventes sont une nouvelle illustration de notre stratégie opportuniste en matière d'acquisition comme de cession. La stratégie de CORUM Origin a toujours été de savoir profiter de marchés en bas de cycle pour acquérir des immeubles, comme en Espagne et aux Pays-Bas, permettant de générer plus tard, lors de leur cession, de potentiels gains supplémentaires pour nos associés. Les prix de l'immobilier européen ayant sensiblement augmenté, nous avons saisi de belles opportunités de cession et avons donc dégagé des plus-values à distribuer. Ainsi, la vente du siège social de Zeeman aux Pays-Bas, qui représente 90 % de la plus-value annuelle, a été intégralement reversée à nos associés en décembre.

Vincent Dominique, Directeur Général

ESPAGNE
HIPERDINO
SAN ISIDRO

ACQUIS EN 2014

Typologie : Commerce
Prix de cession : 2,7 M€

Plus-value : 87 K€
Cédé le : 29/10/2019

Surface : 2 384 m²

Après avoir acquis en 2014 quatre supermarchés dans les îles Canaries, CORUM Origin a négocié en 2016 la prolongation de la durée du bail et l'obligation pour le locataire d'acheter les quatre commerces. La première vente s'est effectuée en juin 2019. Cette cession supplémentaire en octobre a permis de générer une plus-value de 87 K€.

FRANCE
EUROPA (PÔLE EMPLOI, VILLE DE NANTES)
NANTES

ACQUIS EN 2013

Typologie : Bureau
Prix de cession : 9,1 M€

Plus-value : 100 K€
Cédé le : 12/11/2019

Surface : 3 532 m²

CORUM Origin a vendu l'immeuble EUROPA, un ensemble immobilier de bureaux de 3 532 m² situé dans le quartier de Malakoff, près de la gare de Nantes. Acquis en 2013, il é été vendu au profit d'un investisseur institutionnel. La plus-value réalisée est de 100 K€.

PAYS-BAS
ZEEMAN
ALPHEN AAN DEN RIJN

ACQUIS EN 2016

Typologie : Logistique
Prix de cession : 27 M€

Plus-value : 3,4 M€
Cédé le : 16/12/2019

Surface : 45 974 m²

La plateforme logistique du fabricant textile Zeeman située à Alphen aan den Rijn aux Pays-Bas, acquise par CORUM Origin en 2016, a été cédée le 16 décembre 2019, dégageant une plus-value de 3,4 M€. Cette cession représente 90 % de la plus-value annuelle reversée à nos associés.

> LES ACQUISITIONS

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

PAYS-BAS

16 LOCATAIRES DONT JUMBO, H&M, CASA
DELFT

ACQUIS LE : 15/11/2019

Prix de l'acquisition : 40,8 M€
Rendement à l'acquisition : 6,81 %

Surface : 12 854 m²
Typologie : Commerce

Durée moyenne des baux restant à courir : 5,9 ans
Locataires : 16 locataires

CORUM Origin a fait l'acquisition d'un immeuble commercial situé à Delft, une ville de 105 000 habitants au sud-est des Pays-Bas, à environ 15 kilomètres de La Haye et de Rotterdam. **Il s'agit de commerces en pied d'immeubles implantés dans une rue piétonne très animée du centre-ville**, à quelques minutes à pied seulement de la gare de Delft et à proximité immédiate de tous les principaux commerces et services. Construit en 2004, l'ensemble immobilier développe une surface de 12 854 m². **Il est entièrement loué pour une durée résiduelle moyenne de 5,9 ans à 16 locataires parmi lesquels de grandes enseignes telles que Jumbo, H&M ou Casa**... Mondialement connue pour sa faïence - la porcelaine bleue de Delft - et pour son architecture, elle est aussi une ville étudiante dynamique grâce à son Université de Technologie. **Le volume d'investissement s'élève à 40,8 M€, soit un rendement initial d'environ 6,81 %.**

LITUANIE

DEPO
KAUNAS

ACQUIS LE : 22/11/2019

Prix de l'acquisition : 22,4 M€
Rendement à l'acquisition : 7,50 %

Surface : 21 820 m²
Typologie : Commerce

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

CORUM Origin a réalisé une nouvelle acquisition en Lituanie, à Kaunas, la deuxième ville du pays avec 330 000 habitants. **Celle-ci dispose du plus grand port fluvial des pays baltes et d'un aéroport international, à seulement 15 km du centre**. Comme le précédent investissement en Lituanie, il s'agit là aussi d'une transaction avec l'enseigne DEPO, sur un immeuble commercial. DEPO est la plus grande enseigne de bricolage en Lettonie, pays balte voisin de la Lituanie. **Situé dans la meilleure zone commerciale en dehors du centre-ville, ce bâtiment neuf livré en juin 2019 se déploie sur une surface de 21 820 m².** Il dispose par ailleurs de 524 places de parking. CORUM Origin a conclu un bail d'une durée de 15 ans ferme, confiant l'ensemble des charges et des travaux au locataire. L'investissement s'élève à 22,4 M€ pour un rendement de 7,50 %.

> LES ACQUISITIONS

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

IRLANDE

8 LOCATAIRES DONT HEINEKEN, KLAS, PAREXEL, ETRAWLER

DUBLIN

ACQUIS LE : 18/12/2019

Prix de l'acquisition : 68,2 M€
Rendement à l'acquisition : 6,88 %

Surface : 13 558 m²
Typologie : Bureau

Durée moyenne des baux restant à courir : 5,34 ans
Locataires : 8 locataires dont Heineken, Klas, Parexel, Etrawler

CORUM Origin a fait l'acquisition de deux immeubles de bureaux situés à Dublin. **Ils se trouvent respectivement dans Dublin 8 et Dublin 14, à moins de 5 km du centre-ville, chacun avec un réseau de transports à proximité immédiate.** Le premier immeuble, haut de gamme, se trouve à Kilmainham Square, un quartier mêlant bureaux et résidences. Construit en 2007, il s'étend sur 6 553 m². Ce sont actuellement 4 locataires qui l'occupent, dont Heineken. Le second, appelé Classon House, est un immeuble de bureaux entouré de baies vitrées, s'étendant sur une surface de 7 005 m², dans un pôle nommé Dundrum Business Park. Il a été construit en 2009. Il est occupé par des locataires évoluant dans des secteurs variés (transports, services de conseil, etc.). La durée moyenne des baux restant à courir est de 5,34 ans. **Les deux immeubles ont été achetés pour une valeur totale de 68,2 M€, offrant un rendement initial de 6,88 %.**

ITALIE

BRICOFER

ATTIGLIANO

ACQUIS LE : 20/12/2019

Prix de l'acquisition : 6,7 M€
Rendement à l'acquisition : 7,72 %

Surface : 11 400 m²
Typologie : Logistique

Durée du bail restant à courir : 15 ans ferme
Locataire : Bricofer

CORUM Origin a récemment acquis en Italie un entrepôt de stockage dont la construction a été achevée au mois de décembre 2019. L'immeuble est situé dans la commune d'Attigliano (2 000 habitants), dans la région de l'Ombrie, au centre de l'Italie. Cet entrepôt, d'une surface de près de 11 400 m², est entièrement occupé et loué à Bricofer, troisième chaîne de magasins de bricolage en Italie. Cette transaction fait par ailleurs suite à l'acquisition de 3 magasins de la même enseigne par CORUM Origin en mai 2019. **Attigliano est idéalement située pour notre locataire de par la proximité du port Civitavecchia (1 heure en voiture) où est affrétée la marchandise destinée aux magasins Bricofer après avoir été stockée dans notre immeuble à Attigliano.** Bricofer a signé un nouveau bail, pour une durée ferme de 15 ans. Les taxes et l'assurance propriétaire sont à la charge du bailleur. Le volume total d'investissement s'établit à 6,7 M€ pour un rendement initial de 7,72 %.

PAYS-BAS

9 LOCATAIRES DONT PATHÉ, MEDIAMARKT

ZAANDAM

ACQUIS LE : 23/12/2019

Prix de l'acquisition : 27,8 M€
Rendement à l'acquisition : 7,27 %

Surface : 13 593 m²
Typologie : Commerce

Durée moyenne des baux restant à courir : 4,7 ans
Locataires : 9 locataires dont Pathé, MediaMarkt

CORUM Origin a acquis un centre commercial aux Pays-Bas, situé dans la municipalité de Zaanstad dans la zone métropolitaine proche d'Amsterdam. **Avec la gare à proximité, la capitale des Pays-Bas est accessible en seulement 15 minutes par le train.** Situé en plein cœur urbain, le centre commercial bénéficie d'un environnement dynamique. L'ensemble immobilier, construit en 2010, est entièrement occupé et loué par des marques nationales et internationales telles que Pathé Cinéma ou MediaMarkt. En tout, 11 commerces occupent les 13 593 m² de surface où se mêlent deux supermarchés, un cinéma, divers magasins de prêt-à-porter et des restaurants. La durée moyenne des baux est de 4,7 ans. Les taxes et l'assurance propriétaire sont à la charge du locataire. **Cet investissement d'un montant de 27,8 M€ génère un rendement initial de 7,27 %.**

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 Incluses) 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 1er 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 1er janvier 2019) et des frais de dossier forfaitaires de 240 € TTI (Toutes Taxes Incluses).

Fiscalité

1. Déclaration de revenus Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Origin au titre de l'année précédente.
2. Plus-values immobilières Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1er janvier 2019) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er 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 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e 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 1er euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.
3. Revenus financiers 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 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 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.

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).

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.

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 31 decembre 2019 : 1 476 916 294 €
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
www.corum.fr