

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

ORIGIN 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 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.



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

## L'ESSENTIEL

### PERFORMANCES

**6,25 %\***

Dividende 2019

**5,65 %**

Taux de rendement interne sur 5 ans

### INVESTISSEZ DÈS

**1 090 €**

Frais et commission de souscription inclus

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**16,20 €**

Par part

### ASSOCIÉS

**30 946**

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

## NOUVEAU : CORUM ORIGIN ÉLIGIBLE À L'ASSURANCE VIE



### AVEC CORUM L'ÉPARGNE, L'ASSURANCE VIE RESTE DANS LA COURSE

Découvrez CORUM Life, l'assurance vie 100% CORUM L'Épargne. Vous y trouverez en exclusivité nos SCPI Origin et XL ainsi que d'autres solutions d'épargne\*\*

\*\* Plus de détails dans la note d'information et les DICI disponibles sur le site [corum.fr/assurance-vie](http://corum.fr/assurance-vie)



Par Frédéric Puzin,  
Président

## DES FONDAMENTAUX SOLIDES POUR PASSER LA CRISE ET BÉNÉFICIER D'UN ÉVENTUEL RETOURNEMENT DU MARCHÉ

Dans l'édito du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, j'avais conclu que seule une baisse des prix du marché immobilier permettrait de libérer le développement de CORUM Origin. Trois mois plus tard, une grave crise sanitaire a mis à l'isolement une partie de l'humanité et l'économie mondiale au point mort.

Nous vous avons adressé plusieurs communications depuis le 17 mars sur les mesures prises vis-à-vis des locataires et les impacts de cette crise sur votre épargne. Vous retrouverez ces communications sur notre site internet CORUM L'Épargne dans la rubrique dédiée à la crise du coronavirus.

**Notre priorité à court terme est d'accompagner les locataires qui en ont réellement besoin** pour leur permettre de traverser cette crise et de redémarrer leur activité dans les meilleures conditions : c'est une solidarité gagnant/gagnant. Nous resterons cependant vigilants à l'égard des comportements inciviques de certains locataires indécents tentés d'exploiter la situation.

Votre solution d'épargne CORUM Origin possède des fondamentaux solides, dont une diversification quasi unique parmi les produits d'épargne sur le marché :

- ▶ Un patrimoine composé de 137 immeubles ;
- ▶ Des immeubles répartis dans 13 pays ;
- ▶ 253 locataires aux activités également très diversifiées ;
- ▶ Des immeubles qui ont été achetés avec des rendements élevés et des locataires engagés sur 8 ans en moyenne.

Faisons un calcul simple ensemble : prenons l'hypothèse que 30 % des locataires venaient à ne plus payer leur loyer pendant 1 an, le rendement annuel, dont l'objectif est de 6 %, passerait mécaniquement à 4,2 %... Nous pensons que cela ne se produira pas et nous serons probablement plus proches de l'objectif... mais compte tenu de ce

qui s'est passé en bourse début 2020, c'est une performance qui resterait plus qu'honorable. **La diversification est une bonne protection. Penser long terme est également une protection.** En une journée la Bourse de Paris a perdu 9 %, soit l'équivalent de 18 mois du rendement objectif de 6 % de votre SCPI !

Quels seront les effets réels de cette épidémie ?

Plusieurs scénarios s'offrent à nous :

- ▶ Soit cette crise sanitaire sera le déclencheur d'une crise économique et financière profonde, et nous serons confrontés au scénario de la récession. **Dans ce cas, il y aura de réelles opportunités d'investissements, avec des rendements immobiliers élevés, comme cela s'est produit en 2008 et 2009.** Et donc une période propice au développement de votre solution d'épargne.
- ▶ Soit l'épidémie de COVID-19 et ses retombées actuelles seront simplement transitoires ; cela débouchera probablement sur une nouvelle période d'euphorie collective engendrée par le sentiment de revenir à la vie après avoir frôlé le pire. Ce serait alors le scénario en V : forte baisse de l'activité économique puis à nouveau la reprise.

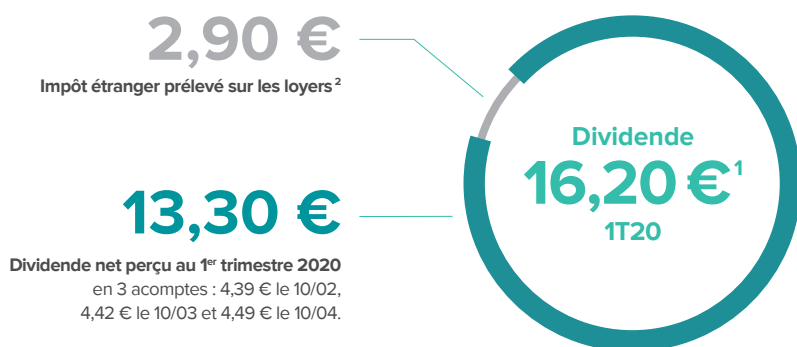
Certains propriétaires, qui ont récemment acheté très cher des immeubles, pourraient être contraints de vendre ; les loyers baisseront. Il faudra donc saisir les opportunités d'acquisition dans un marché qui va, au moins pour un temps, remettre les pieds sur terre en offrant des rendements immobiliers plus réalistes que durant la période passée. **C'est pour la gestion de cette situation que les équipes de CORUM se sont préparées depuis des années.** Après avoir freiné depuis 2016 le développement de CORUM Origin en limitant la collecte, des opportunités pourraient se présenter.

# 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 revenus sur laquelle un impôt étranger est prélevé à la source ne sera pas considéré pour l'imposition en France. Chaque type de revenus, français ou étranger, n'est alors imposé qu'une seule fois.

Prochains versements des dividendes au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 prévus les 11/05, 10/06 et 10/07.

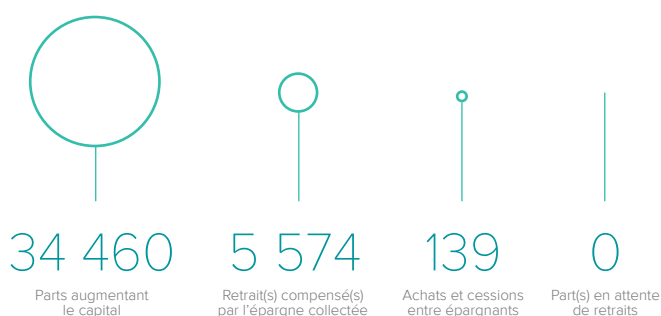
**65,40 €**  
DIVIDENDE PRÉVISIONNEL POUR 2020

Le dividende prévisionnel s'obtient en multipliant l'objectif de rendement de 6% (non garanti) par le prix de part actuel (1 090 €) :  $6\% * 1\ 090\ € = 65,40\ €$ .  
**En 2019, le dividende annuel s'est élevé à 67,53 €, dépassant donc l'objectif annuel fixé.**

**26 102 K€**  
MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS  
au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020

Votre dividende provient des loyers encaissés, auxquels nous retirons les charges liées à l'entretien des immeubles en portefeuille, les charges liées à la gestion de votre épargne, ainsi que plusieurs taxes et impôts.

### ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



L'épargne collectée au cours d'un trimestre se présente comme un bon indicateur de l'attractivité de votre épargne et donc de sa liquidité.

Aujourd'hui, nous n'avons aucune part en attente de retrait, ce qui signifie que les associés souhaitant revendre leurs parts y parviennent facilement, dans un délai de quinze jours environ.

Deux possibilités s'offrent aux associés pour revendre leur parts :

- ▶ Identifier eux-mêmes un nouvel acheteur intéressé, de manière autonome.
- ▶ Solliciter CORUM pour la vente de ses parts, appelée "retrait". Cette vente sera effectuée dès qu'un nouveau client aura souscrit pour un montant équivalent.

### MOUVEMENTS LOCATIFS

#### Vacances au 31 mars 2020 :

- 21 locaux : 3 à Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 à Valenciennes (251 m<sup>2</sup>)
- 2 à Torcy (594 m<sup>2</sup>)
- 4 à Hambourg (10 864 m<sup>2</sup>)
- 3 à Nantes Technoparc (665 m<sup>2</sup>)
- 2 à Dublin (146 m<sup>2</sup>)
- 1 à Hoofddorp (684 m<sup>2</sup>)
- 1 à Yecla (14 341 m<sup>2</sup>)

#### Ventes au 31 mars 2020 :

- 1 à Rennes Val Plaza (1 009 m<sup>2</sup>)
  - 2 à Classon House (482 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Kilmainham Square (399 m<sup>2</sup>)
- 1 vente à Los Llanos : 2 220 m<sup>2</sup>

#### Libération au 31 mars 2020 :

1 libération à Valenciennes : 383 m<sup>2</sup>

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.

# LES CARACTÉRISTIQUES



Depuis le début du confinement, environ 30 % de nos locataires nous ont contactés en formulant trois catégories de demandes : proposition de suspension ou de report de loyer, et anticipation de potentielles demandes dans les semaines à venir. **Chacune d'entre elles est méticuleusement analysée et un dialogue est d'emblée instauré avec le locataire.** Pour les demandes financièrement justifiées, nous donnons évidemment une suite favorable tout en restant vigilants pour ne pas vous faire subir les comportements inciviques de certains locataires. **En date du 7 avril, nous avons accepté 8 demandes de report de loyer qui n'auront pas d'impact sur la performance annuelle de votre épargne.** Nous continuerons à vous tenir informé régulièrement de l'avancée de la situation. Pour plus d'informations en temps réel, rendez-vous sur notre page dédiée [www.corum.fr/coronavirus](http://www.corum.fr/coronavirus).

**Vincent Dominique, Directeur Général**

## 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 inclus)</b>	<b>1 090,00€</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	228,00 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	117,33 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,08 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	<b>97,59 €</b>

Le prix de part peut être revu (ou non), notamment en fonction de la valorisation des immeubles acquis ; il peut évoluer au fil des années, à la hausse comme à la baisse.

## 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.

**A noter :** Ce prix correspond au montant qu'un associé percevrait s'il décidait de revendre une part aujourd'hui.

Il s'obtient en soustrayant la commission de souscription (mentionnée ci-dessus) du prix de souscription, soit  $1\,090 - (117,33 + 13,08) = 959,59$  €.



\\ KUEHNE + NAGEL Ljubjana (Sloévnie) - Acquis le 29/11/2018



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	31/03/2020	31/12/2019
Capitalisation (en prix de souscription)	1 899 M€	1 867 M€
Capital nominal	1 502 M€	1 476 M€
Nombre de parts	1 742 227	1 713 342
Nombre d'associés	30 946	30 180

La capitalisation correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part :  $1\,742\,227 \text{ parts} * 1\,090 \text{ €} = 1\,899 \text{ M€}$ .

Le capital nominal se calcule quant à lui en multipliant le nombre total de parts CORUM Origin par le montant nominal d'une part :  $1\,742\,227 \text{ parts} * 862 \text{ €} = 1\,502 \text{ M€}$ .

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2019

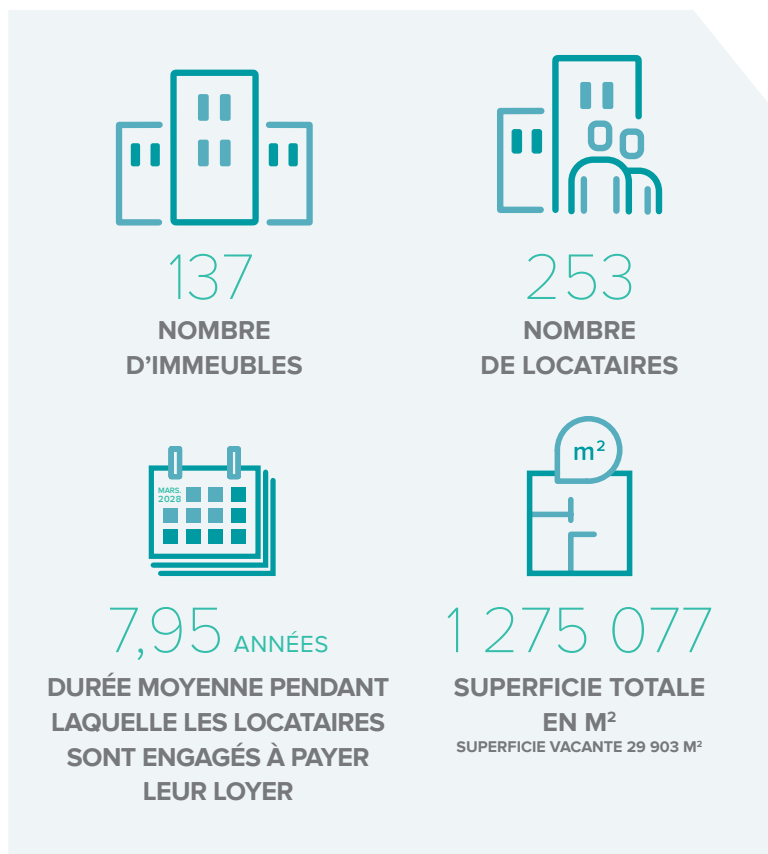
Valeur de réalisation (par part)	935,49 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 133,51 €
Valeur IFI (par part)	959,59 €

Ces valeurs seront approuvées lors de l'Assemblée Générale annuelle en juin 2020.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

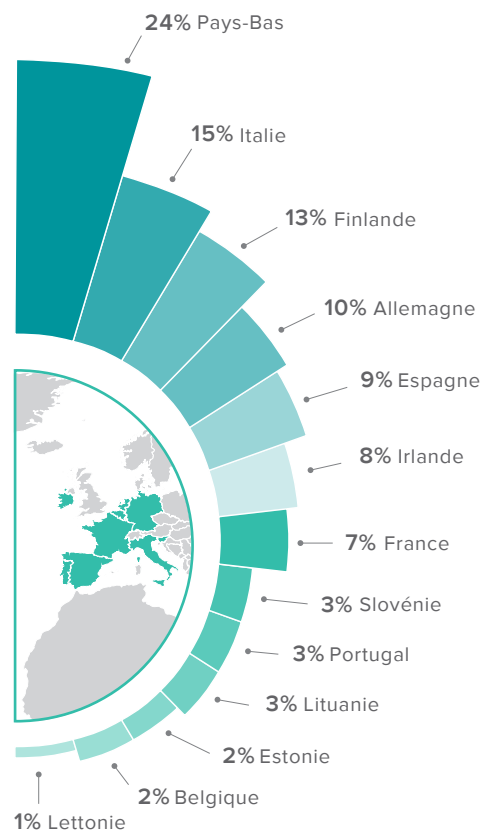
## Y COMPRIS VEFA\* SIGNÉES

### LE PATRIMOINE EN UN COUP D'OEIL

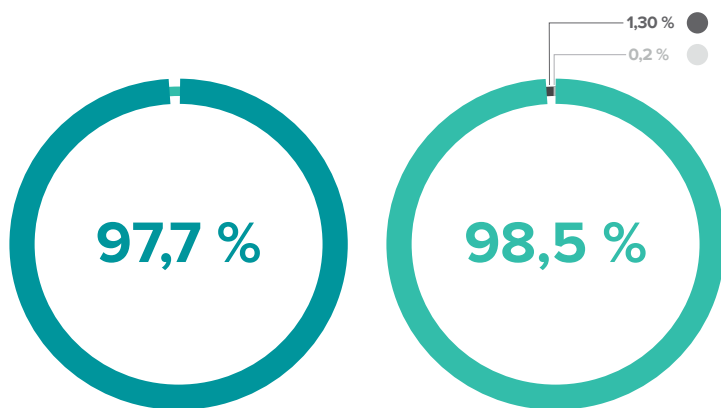


### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2020



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Locaux occupés :

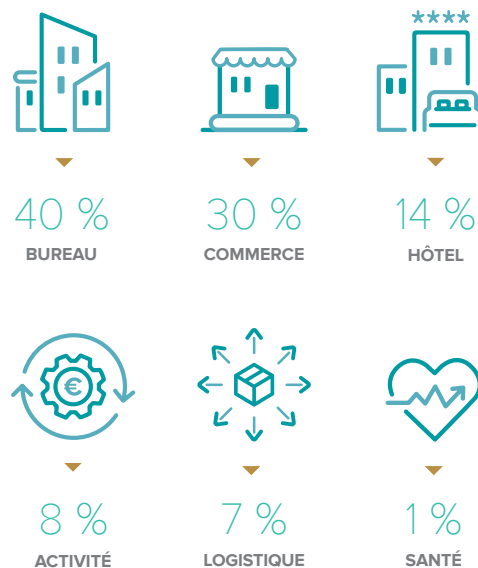
- TOF (98,5%)
- sous franchise (0,2%)

Locaux vacants :

- en recherche de locataires (1,30%)

### RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



\* Pour mieux comprendre les termes employés dans ce bulletin trimestriel, n'hésitez pas à consulter le glossaire situé en dernière page de ce Fil d'Actualités

# LES ACQUISITIONS

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

## SLOVÉNIE KÜHNE + NAGEL LJUBLJANA

ACQUIS LE 12/02/2020

**Prix de l'acquisition :** 6 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,09 %

**Surface :** 4 597 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Logistique

CORUM Origin a réalisé cette transaction dans la continuité d'une acquisition réalisée en décembre 2018 : celle d'un premier centre logistique exploité par Kühne + Nagel, situé à côté de ce bâtiment. **Localisé dans la zone aéroportuaire internationale, il est au carrefour des échanges commerciaux entre l'Europe de l'Est et l'Europe Centrale.** Terminé en 2019, ce bâtiment de style moderne



**Durée du bail restant à courir :** 9,5 ans ferme  
**Locataire :** Kühne + Nagel

s'étend sur 4 597 m<sup>2</sup>. Conçu sur mesure et exclusivement pour le groupe Kühne + Nagel, il intègre aussi les contraintes liées à l'activité du locataire. Ces deux acquisitions bénéficient des mêmes conditions de location, avec un bail d'une durée de 9,5 ans, qui attribue l'ensemble des charges et des dépenses de fonctionnement au locataire. Le rendement est de 7,09 %, pour un investissement total de 6 M€.

## FINLANDE VERKKOKAUPPA.COM OYJ HELSINKI

ACQUIS LE 21/02/2020

**Prix de l'acquisition :** 47,4 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,6 %

**Surface :** 17 500 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Mixte  
(logistique, commerce, bureau)

L'immeuble, situé proche du centre ville et en bord de mer, est occupé par Verkkokauppa.com Oyj. Il s'agit du plus grand détaillant en ligne finlandais, introduit en bourse en 2014 et affichant un chiffre d'affaires de 504 M€. L'espace est occupé par des commerces, des bureaux



**Durée du bail restant à courir :** 7 ans ferme  
**Locataire :** Verkkokauppa.com Oyj

et des activités logistiques. L'investissement s'est élevé à 47,4 M€, pour un rendement initial de 6,6%. La durée du bail restant à courir est de 7 ans.

# LES VENTES

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

## ESPAGNE HIPERDINO LOS LLANOS

CÉDÉ LE 30/01/2020

**Typologie :** Commerce  
**Prix de cession :** 2,8 M€

**Surface :** 2 220 m<sup>2</sup>  
**Acquis en :** 2014

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



**Plus-value :** 180 K€

commerces avant 2022. La première vente s'est effectuée en juin 2019, la seconde en octobre 2019. Cette troisième vente a permis de générer une plus-value de 180 000 €.

# LES ACQUISITIONS

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

## IRLANDE

### ICON INTERNATIONAL LIMITED DUBLIN

ACQUIS LE 10/01/2020

Prix de l'acquisition : 9 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,52 %

Surface : 2 229 m<sup>2</sup>  
Typologie : Éducation

Cet immeuble situé dans le quartier nommé Dublin 1, à quelques minutes de la gare centrale de la capitale, est occupé par un unique locataire: ICON International Limited, spécialisé dans la dispense de cours d'anglais et de commerce. L'immeuble, utilisé précédemment



Durée du bail restant à courir : 2,5 ans  
Locataire : ICON International Limited

comme bureaux d'entreprises, a été totalement rénové en 2015 pour s'adapter à sa nouvelle activité de formation. La durée du bail est de 15 ans, avec une option de sortie dans 2 ans et demi. A ce stade, le locataire confirme son intention de rester dans l'immeuble.

## ESPAGNE

### PLAYA SENATOR ALMERIA

ACQUIS LE 07/02/2020

Prix de l'acquisition : 20,9 M€  
Rendement à l'acquisition : 7 %

Surface : 26 156 m<sup>2</sup>  
Typologie : Hôtel

Ces hôtels "resorts" situés en bord de mer à Almería, en Andalousie, comprennent respectivement 316 et 130 chambres. Ils possèdent les équipements classiques d'hôtels moyen de gamme situés sur la côte, notamment piscines, aquaparc, restaurants et bars. À l'extérieur, les clients profitent de plusieurs piscines, d'un aquaparc avec toboggans, d'un bar sur la plage, de restaurants, et de diverses



Durée du bail restant à courir : 20 ans ferme  
Locataire : Playa Senator

autres installations. Le groupe hôtelier mène par ailleurs un vaste programme de rénovation prévu pour l'été prochain, estimé à plus de 10 M€. Nous avons accepté de le financer, en échange d'une augmentation du loyer. Le volume d'investissement atteint 20,9 M€, auxquels s'ajouteront 10 M€ en 2021 après les travaux, pour un rendement initial de 7 %.

## ESPAGNE

### FAMILY CASH VALENCE, MURCIE (RÉGIONS)

ACQUIS LE 27/03/2020

Prix de l'acquisition : 33,7 M€  
Rendement à l'acquisition : 7,12 %

Surface : 27 792 m<sup>2</sup>  
Typologie : Commerce

L'acquisition comprend 7 hypermarchés en Espagne, dont 6 se situent dans la région de Valence et 1 dans la région de Murcie, sur la côte-est. Les commerces, construits entre les années 90 et 2000, s'étendent sur 27 292 m<sup>2</sup>. Le vendeur est le locataire des lieux, le groupe Familycash S.L. Celui-ci compte d'ailleurs poursuivre



Durée moyenne des baux restant à courir : 10 ans ferme  
Locataires : Family Cash

son développement dans la région de Valence avec 2 ouvertures à brève échéance, tout comme une autre implantation à court terme en Catalogne. L'investissement global s'élève à 33,7 M€ pour un rendement initial estimé à 7,12 %.

## Avertissements

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

### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,96 % TTI (Toutes Taxes Inclues) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 2 000 000,3 K€. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **959,59 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2019. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre ou de 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 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. L'Assemblée Générale de CORUM Origin se tiendra le 25 juin 2020.

### 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 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'acquiescer en exclusivité.

