

**Acheter des parts de CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, il existe un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans minimum. 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 DU TRIMESTRE

DIVIDENDE

**18,74€**

RÉSULTATS TRIMESTRIELS

Réserve	Dividende
0,65€	18,74€

INVESTISSEZ DÈS

**1 075€**

Frais et commission de souscription inclus

PERFORMANCES

**6,45%**

Dividende 2017

**5,53%**

Taux de rendement interne sur 5 années

## DIVIDENDE EXCEPTIONNEL

**Ce trimestre, les Associés CORUM Origin ont reçu en plus de leurs dividendes mensuels un dividende exceptionnel.** Il est consécutif à la vente d'un immeuble situé à Vélizy (France). Cette vente permet à CORUM Origin de dégager une plus-value nette de 1,4 M€, qui a été intégralement distribuée. Ainsi, tous les Associés CORUM Origin présents au jour de la vente de l'immeuble, le 24 septembre 2018 (pleins propriétaires et nu-propriétaires) ont perçu un dividende exceptionnel de 1,06€ brut par part.

**1,06€**

par part

## CORUM ORIGIN ELUE MEILLEURE SCPI PAR LE PARTICULIER

**CORUM Origin obtient le prix de la meilleure SCPI Diversifiée du magazine Le Particulier pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive.**

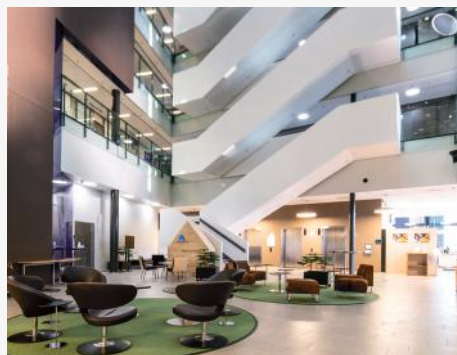
Distinction par Le Particulier publiée en septembre 2018, sur la base de 3 critères: les perspectives futures, les performances passées et les qualités intrinsèques. Retrouvez le détail des critères du classement des Victoires des SCPI sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

\* Les performances passées ne présagent pas des performances futures.



## L'ACQUISITION DU TRIMESTRE

**1 nouvelle acquisition renforce la présence de CORUM Origin dans 11 pays.**

**21 752**

associés





## UNE ANNEE EXCEPTIONNELLE POUR CORUM ORIGIN

A la fin de ce troisième trimestre 2018, vous avez reçu un dividende exceptionnel suite à la vente de l'immeuble de bureau de Vélizy. Cet immeuble avait été acheté en 2014 et a donc été revendu quatre années plus tard avec une plus-value de 1,4 million d'euros. L'intégralité de la plus-value vous a été versée quelques jours après la vente.

Pourquoi vendre ? Les associés de CORUM Origin bénéficient sous deux formes de l'appréciation de la valeur du patrimoine.

La première via l'augmentation du prix de la part. C'est ainsi qu'une augmentation du prix de part a été réalisée le 1<sup>er</sup> juin 2018, la 5<sup>ème</sup> depuis 2012. L'appréciation du prix de part résulte de l'évolution de la valeur du patrimoine, faisant suite notamment, au travail des experts indépendants qui estiment annuellement la valeur de marché des immeubles.

La deuxième est la vente effective des immeubles. Fort de l'adage « un tien vaut mieux que deux tu l'auras », une saine gestion consiste à dégager une partie des plus-values potentielles du patrimoine dans le contexte d'un marché immobilier favorable à la cession.

C'est la parfaite illustration de la stratégie de CORUM Origin qui consiste à utiliser les cycles immobiliers plutôt que de les subir, en achetant puis en vendant dans les bonnes phases.

Une bonne nouvelle ne venant jamais seule... le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 se présente sous les meilleurs auspices.

Je peux d'ores et déjà vous annoncer que le dividende généré par les loyers sera supérieur à 6 % pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive depuis la création de CORUM Origin en 2012 !

De plus, comme annoncé en assemblée générale, CORUM Origin distribuera l'intégralité des résultats qu'elle dégage. Ceci afin d'éviter que ses associés ne paient un impôt sur un revenu qu'ils n'auraient pas perçu. Les résultats non distribués jusqu'à ce jour (ou report à nouveau en terme technique), vont donc vous être versés sous forme de trois dividendes exceptionnels au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.

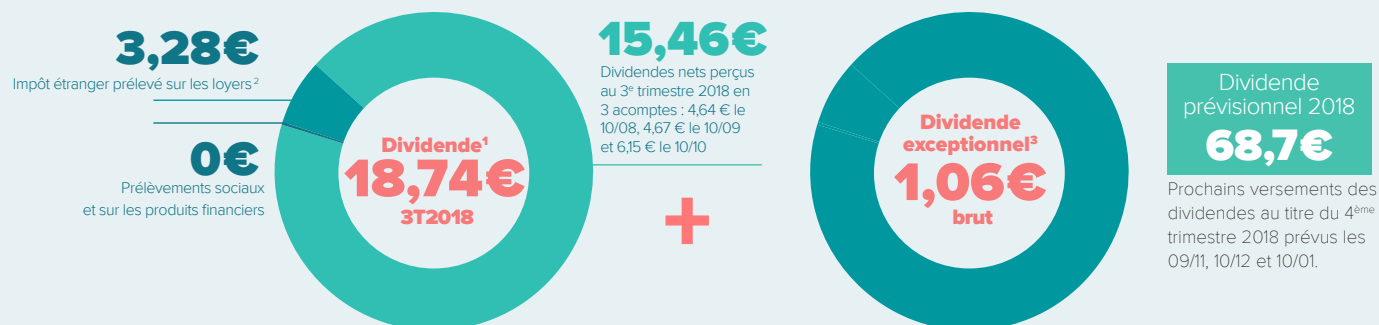
Nul doute que 2018 sera une année exceptionnelle pour CORUM Origin.

**Frédéric Puzin,**  
Président de CORUM AM

# 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, 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



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 l'imposition en France. Le dividende exceptionnel concerne la plus-value, la fiscalité sur la plus-value dépend de la situation de chacun des associés

**1 075€**

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2018

Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

### Une part

Nominal	<b>1 075,00€</b>
Prime d'émission	862,00 €
Dont commission de souscription due :	213,00 €
- au titre des frais de collecte	115,71 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	12,90 €

## DÉLAI DE JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement intégral.

## MONTANT DU REPORT À NOUVEAU



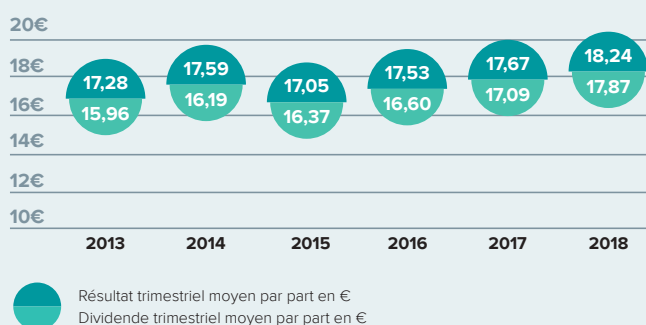
**5 498 K€\***  
2018

Part du résultat non distribuée et cumulée, provisionnée pour faire face aux potentiels aléas futurs. \* soit 0,9 mois de dividende

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2017

Valeur de réalisation (par part)	900,08 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 108,67 €
Valeur IFI (par part)	933,18 €

## RESULTATS TRIMESTRIELS



## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/09/2018	31/12/2017
<b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>	<b>1 387 M€</b>	<b>1 121 M€</b>
Capital nominal	1 112 M€	912 M€
Nombre de parts	1 289 839	1 058 195
Nombre d'associés	21 752	17 557

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018** 21 654 K€  
**Vacances au 30/09/2018** 14 locaux commerciaux : 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>), 2 à Valenciennes (634 m<sup>2</sup>), 2 à Torcy (594 m<sup>2</sup>), 1 à Hambourg (368 m<sup>2</sup>), 3 à Technoparc (665 m<sup>2</sup>), 3 à Dublin ( 592 m<sup>2</sup>),  
 Pas de relocation ni de libération au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut 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.  
 3. Le montant de la distribution exceptionnelle (distribution de la plus-value de cession d'actif immobilier) est égal au montant distribué divisé par le nombre de parts détenues et s'entend par associé propriétaire ou nu-propriétaire de ses parts au 24.09.18

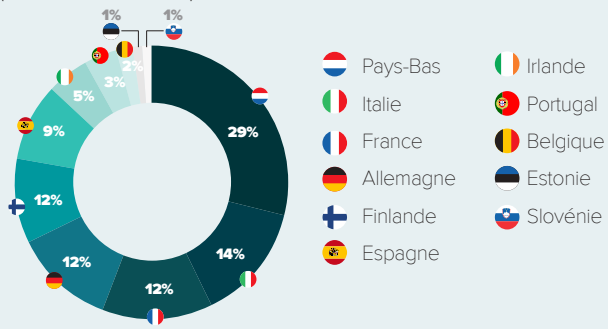
Retrouvez le montant de votre dividende sur votre espace associé : [www.corum.fr/connexion](http://www.corum.fr/connexion)

# PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



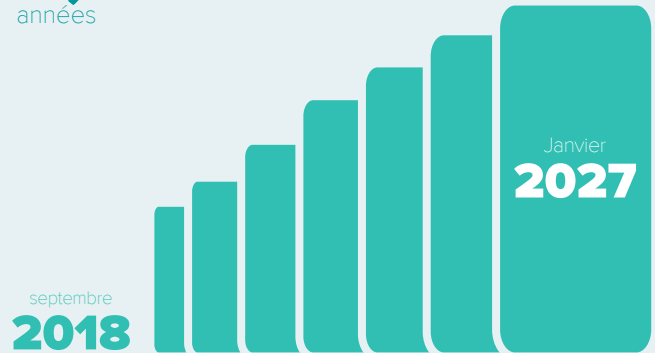
## NOMBRE DE LOCATAIRES

**205**  
locataires



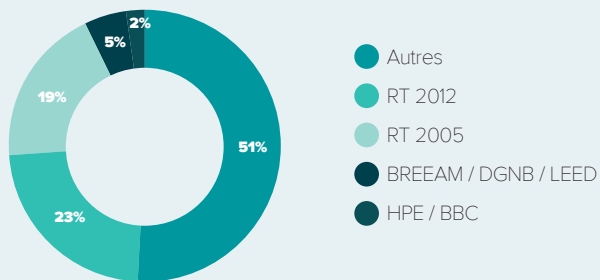
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**8,32**  
années



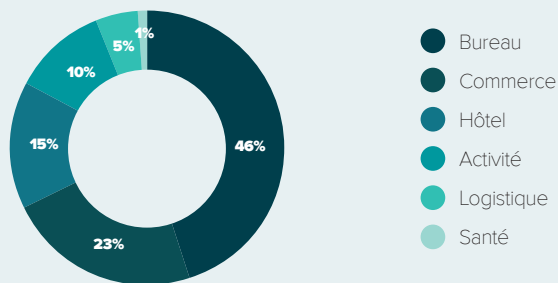
## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



## NOMBRE D'IMMEUBLES

**108**  
immeubles

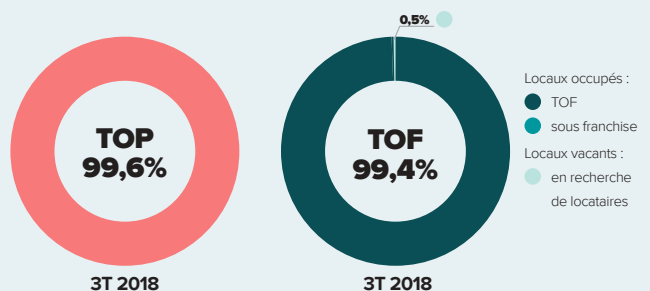


## SUPERFICIE TOTALE

(en m<sup>2</sup>)



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



Hambourg Galerie



La Haye KPN



Francfort PSA Banque



Amsterdam Novotel



Hoofddorp Fedex



# ACQUISITION

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

## SKANSKA HELSINKI (FINLANDE)

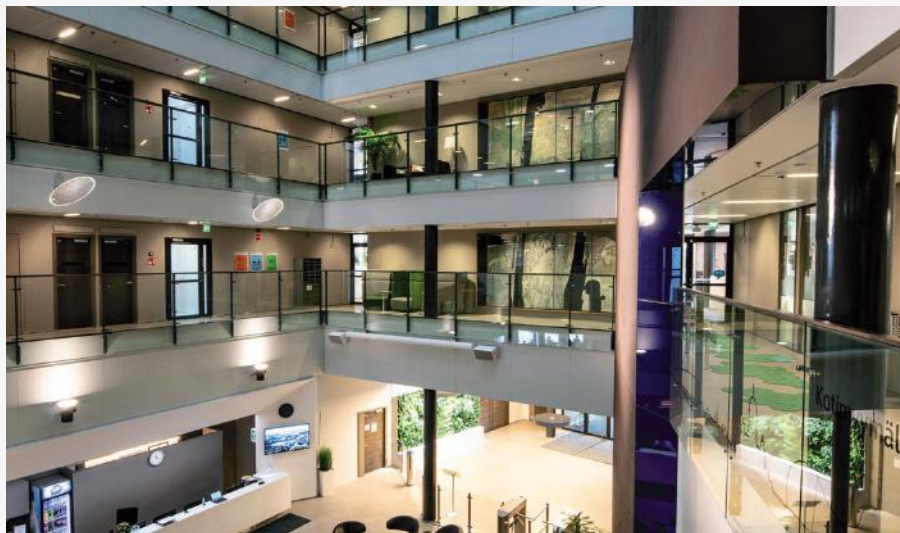


Cet immeuble de bureaux de plus de 9 000 m<sup>2</sup> est situé à Helsinki, en bordure du quartier central des affaires.

L'immeuble construit en 2012 est écocertifié : il a obtenu le label « LEED Platinum » (« Leadership in Energy and Environmental Design »), le plus haut niveau de certification environnementale.

Le locataire est l'entreprise de construction Skanska qui y a installé son siège social finlandais.

**Acquis le : 10 juillet 2018**  
**Prix d'acquisition : 37,5 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,76% AEM**  
**Surface : 9 130 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Skanska**  
**Durée du bail restant à courir : 8,1 ans**



# VENTE

## VELIZY (FRANCE)

CORUM Origin profite du haut de cycle du marché français pour vendre un immeuble.

Acheté en 2014, l'immeuble situé à Vélizy a été vendu 18 M€ le 24 septembre 2018, générant une plus value de 8,2%.

Une belle performance pour un actif conservé 4,5 années par votre SCPI.

**Cédé le 24/09/2018**  
**Prix de cession : 18 M€**  
**Surface : 7 086 m<sup>2</sup>**



## Avertissements

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.

## 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 946,39 € par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018.

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 lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre ou du 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 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018) et des frais de dossier forfaitaires de 240 € TTI.

## 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 2018) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018) 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 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 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 les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion, au taux de 24 % 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. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2017 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 2019, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le **30 novembre 2018**. Par ailleurs, les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte qui conservera ainsi, de fait, un caractère libératoire.

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'informations et le document d'informations clés, ainsi que 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.

## 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) par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM.

**Réserve ou Report à nouveau (RAN) :** Part du résultat distribuable non distribué.

**Rendement à l'acquisition :** Il s'agit du rendement immobilier au jour de l'acquisition à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition Acte en Mains (AEM) 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.



**Siège Social :** 1 rue Euler - 75008 Paris - **RCS Paris** 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - **Capital social initial :** 950 786 € - **Capital social au 30 septembre 2018 :** 1 111 841 073 €

**Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information :** n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BALO n°61 en date du 21 mai 2018.

**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.