CORUM ORIGIN LE FIL D'ACTUALITÉS

2E TRIMESTRE 2019 VALIDE DU 1ER JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2019

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 8 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

16,53€

Par part

INVESTISSEZ DÈS

1 090€

Frais et commission de souscription inclus

PERFORMANCES

7,28%

Dividende 2018

5,57%

Taux de rendement interne sur 5 ans

LES ACTUALITÉS



POUR LA 6ÈME ANNÉE, CORUM ORIGIN A AUGMENTÉ SON PRIX DE PART LE 1ER JUIN 2019.

Comme chaque année, le patrimoine de CORUM Origin a été évalué par des experts. Suite à cette analyse, le prix de la part est passé de 1 075€ à 1 090€, soit une augmentation de 1,4%.

LES ACQUISITIONS

5 nouvelles acquisitions renforcent la présence de CORUM Origin en Finlande, en Italie et au Portugal.



LES EXPERTS EN PARLENT...

Il est vrai que par rapport à l'investissement immobilier locatif traditionnel, la pierre-papier présente de nombreux avantages. Elle est accessible pour des montants moins élevés que l'achat d'un studio ou même d'une place de parking, et surtout l'épargnant n'a plus à se soucier de la gestion de son investissement. Ce sont en effet les sociétés de gestion agréées par l'AMF qui se chargent d'acheter les immeubles, de procéder à leur entretien, de trouver les locataires et d'encaisser les loyers qui généreront des revenus pour l'investisseur.

Le nouvel Economiste

Article publié le 07.05.2019

27 604

Associés

> L'ÉDITORIAL



Par Frédéric Puzin,
Président de CORUM AM

CORUM ORIGIN : UNE LECTURE PRAGMATIQUE DES MARCHÉS EUROPÉENS

En 2018, la majorité des pays de la zone euro a vu les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise augmenter fortement.

Bonne ou mauvaise nouvelle pour l'investissement immobilier ?

Il faut comprendre l'origine du phénomène afin de pouvoir esquisser une réponse. **Alors pourquoi autant d'argent en Europe sur les marchés immobiliers ? L'explication réside dans des taux d'intérêts anormalement bas.** Les placements monétaires et obligataires offrant des rendements très faibles, les investisseurs se reportent notamment sur l'immobilier qui offre des rentabilités en théorie plus fortes. Mais cet afflux d'argent disponible à l'investissement et le comportement moutonnier des investisseurs créent une pression inflationniste sur le prix des immeubles alors même que les locataires ne sont pas disposés à payer des loyers plus élevés. Ce phénomène est amplifié par la faculté de s'endetter à bon compte et d'apporter encore plus de capacité d'investissement sur le marché. Résultats :

- des rendements (rapport entre le loyer et le prix de l'immeuble) qui baissent, donc de l'argent placé moins rentable.
- et une plus grande prise de risque sur le capital investi, puisqu'une éventuelle remontée future des taux d'intérêt ferait inexorablement baisser le prix des immeubles. Les investisseurs attendant des rendements plus élevés, les placements monétaires et obligataires sont devenus plus rentables.

Pour se protéger, il faudra avoir acheté dans de bonnes conditions et disposer d'un patrimoine très diversifié : c'est la stratégie mise en œuvre au quotidien par CORUM Origin. Bien sûr, nul ne peut prédire quand la remontée des taux d'intérêts aura lieu, ni même si elle aura lieu un jour... mais mieux vaut l'anticiper, plutôt que de pratiquer la politique de l'autruche et considérer que l'investissement immobilier met à l'abri de tout. L'investissement immobilier est un investissement tangible (l'immeuble est concret) mais en rien un investissement refuge.

Tout investissement représente un risque de perte en capital : le nier en matière immobilière est une erreur. Tout l'art consiste à évaluer et à gérer ce risque et notre engagement chez CORUM est de vous expliquer comment nous le gérons.

Pour mesurer l'ampleur du phénomène actuel, nous pouvons prendre quelques chiffres. Si le marché espagnol fait figure d'exception par sa stabilité, les Pays-Bas ont connu un volume d'investissement de 20 milliards € en 2018, alors qu'historiquement ce pays ne dépassait pas les 8 milliards €. Même l'Allemagne, qui attire beaucoup d'investisseurs depuis 15 ans, a enregistré une augmentation de 4 % par rapport à 2017 pour atteindre 62 milliards € investis. L'Irlande et la Belgique connaissent également des croissances importantes, avec respectivement 32 % et 17 % d'augmentation des volumes investis. On voit bien qu'il y a une déferlante de liquidité sur les marchés immobiliers européens et que la période est donc plus favorable aux vendeurs qu'aux acheteurs...

Comment s'adapter à ce contexte défavorable à l'investissement ? En se montrant opportuniste, réactif et en refusant de suivre les tendances du marché. En zone euro, deux pays ont connu un léger recul en 2018 : la Finlande (-25 %) et l'Italie (-14%). A eux deux, ils représentaient 44 % des investissements de votre SCPI en 2018. La Finlande est attractive car elle présente de très bons fondamentaux économiques mais c'est un marché difficile à pénétrer avec de nombreuses complexités administratives. Cet obstacle passé, le marché offre de belles opportunités. Malgré un contexte politique national compliqué, l'Italie du Nord reste une des régions les plus dynamiques d'Europe. **Au 2ème trimestre 2019, CORUM Origin a investi 46 millions € en Finlande, 50 millions € en Italie et 8,5 millions € au Portugal.**

Cette stratégie conduite depuis 2012 permet à CORUM Origin d'être la seule SCPI à capital variable à avoir réalisé à six reprises une augmentation du prix de part depuis sa création. **La part de CORUM Origin est passée de 1 075 € à 1 090 € le 1er juin 2019.**

> 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]

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.

2,92€
Impôt étranger prélevé sur les loyers[2]

13,61€
Dividende net perçu au 2e trimestre 2019
en 3 acomptes : 4,47€ le 11/05, 4,47€ le 11/06, 4,67€ le 10/07.





Dividende prévisionnel 2019
65,40 €

Prochains versements des dividendes au titre du 3e trimestre 2019 prévus les 12/08, 10/09 et 10/10.

MOUVEMENTS LOCATIFS

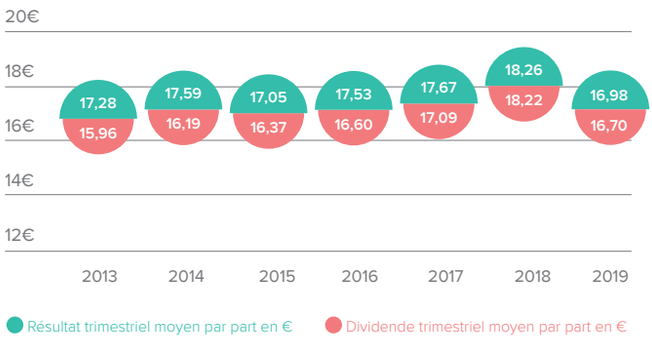
Montant des loyers encaissés au cours du 2e trimestre 2019 :
26 041 K€

Vacances au 30 juin 2019 :
14 locaux : 3 à Amneville (468 m²), 2 à Valenciennes (634 m²), 2 à Torcy (594 m²), 2 à Hambourg (1 425 m²), 3 à Technoparc (665 m²), 2 à Dublin (146 m²), 1 à Hoofddorp (684 m²), 1 à Breda (596 m²)

Libération au 30 juin 2019 :
1 libération à Breda : 596 m²
1 libération à Hambourg : 1 057 m²

Ventes au 30 juin 2019 :
1 vente à Actipark : 1 456 m²
1 vente au Creusot : 3 314 m²
1 vente à Caletillas : 1 946 m²

RÉSULTATS TRIMESTRIELS MOYENS



MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



122 670
Parts augmentant le capital

2 308
Parts compensant les retraits

0
Part en attente de retraits

16
Transactions et cessions de gré à gré



Vous souhaitez vous constituer un patrimoine à votre rythme ? Pensez aux versements programmés avec le Plan Épargne Immobilier. CORUM Origin vous permet de programmmer un versement automatique dès 50€/mois (à partir d'une part détenue en pleine propriété).

Jonathan Wasserman,
Directeur commercial

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.

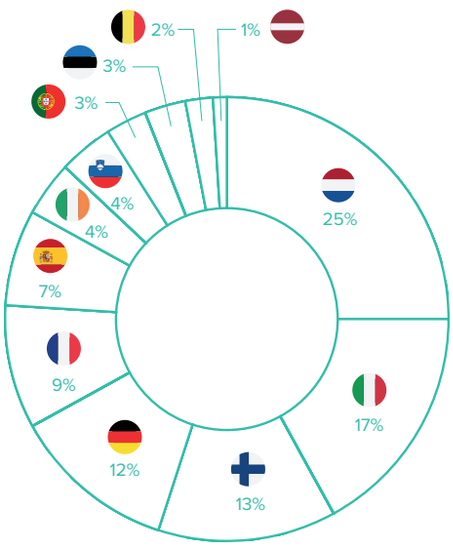
> PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

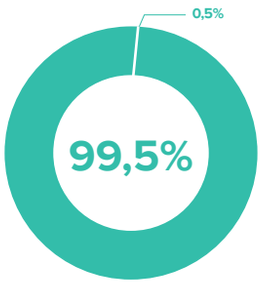
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

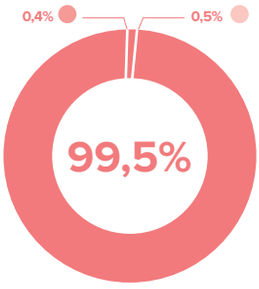
- Pays-Bas
- Irlande
- Italie
- Slovénie
- Finlande
- Portugal
- Allemagne
- Estonie
- France
- Belgique
- Espagne
- Lettonie



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) DU 2E TRIMESTRE 2019



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Locaux occupés :
- TOF
- sous franchise

Locaux vacants :
- en recherche de locataires

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)

42%	24%	15%	11%	7%	1%
BUREAU	COMMERCE	HÔTEL	ACTIVITÉ	LOGISTIQUE	SANTÉ

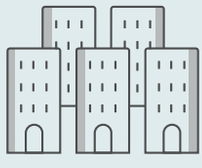


DURÉE MOYENNE PENDANT LAQUELLE LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS À PAYER LEUR LOYER



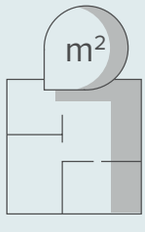
207

NOMBRE DE LOCATAIRES



122

NOMBRE D'IMMEUBLES



1 091 534

SUPERFICIE TOTALE EN M²

SUPERFICIE VACANTE 5 212 M²

> LES VENTES



La stratégie de CORUM Origin est d'acheter des immeubles de qualité avec un bon rendement mais c'est également savoir arbitrer le patrimoine existant. Vendre au bon moment permet d'investir dans de nouveaux immeubles avec des meilleurs rendements locatifs.

Vincent Dominique, Directeur Général

Comme tout investissement immobilier, CORUM Origin est 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. Les cessions réalisées par CORUM Origin au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.

ACTIPARK
ORVAULT-NANTES
France

Actipark est le premier immeuble acquis par votre épargne CORUM Origin.
Acheté en 2012, l'immeuble situé près de Nantes a été vendu 1,22 M€ le 9 avril 2019. Le rendement global de cet investissement a été de 8%.

Prix de cession : 1,22 M€
Cédé le : 9 avril 2019
Surface : 1 456 m²



LE CREUSOT
France

Ces commerces font partis de votre patrimoine depuis 2013.
CORUM Origin a saisi l'occasion de les vendre pour 3,95 M€ le 28 mai 2019, générant un rendement global de 6%.

Prix de cession : 3,95 M€
Cédé le : 28 mai 2019
Surface : 3 314 m²



HYPER DINO
CALETILLAS
Espagne

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 le 26 juin 2019 pour un montant de 3,60 M€. Le rendement global est de 13%.

Prix de cession : 3,60 M€
Cédé le : 26 juin 2019
Surface : 1 946 m²



> EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1ER JOUR DU 6E MOIS
suivant la souscription et son règlement intégral.

1 090€
PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER JUIN 2019
Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

Une part (tous frais inclus)	**1 090,00€**
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	228,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	119,51 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,08 €

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 €

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2019	31/12/2018
Capitalisation (en prix de souscription)	**1 744 M€**	**1 480 M€**
Capital nominal	1 379 M€	1 187 M€
Nombre de parts	1 599 956	1 376 716
Nombre d'associés	27 604	23 284

> LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours du trimestre ne préjugent pas des perfomances futures.

PORTUGAL

PINGO DOCE
GRIJÓ



ACQUIS LE : 05/04/2019

Prix de l'acquisition : 8,5 M€
Rendement à l'acquisition : 6,97%

Surface : 7 739 m²
Locataires : Pingo Doce

Durée du bail restant à courir :
6,2 ans fermes

CORUM Origin fait l'acquisition d'un nouveau supermarché Pingo Doce au Portugal à Grijó, ville de 11 000 habitants située à 20 km de Porto. Construit en 2005, le magasin possède une superficie totale de 7 739 m² et comprend 62 places de parking intérieures, 82 places extérieures et une station-service. Situé au sud de Vila Nova de Gaia, troisième ville du pays devant Porto avec près de 300 000 habitants, ce supermarché est l'un des plus performants de la marque tous magasins et territoires confondus. Avec un chiffre d'affaires annuel de 13 M€, il fait partie du top 30 parmi les 432 magasins situés au Portugal, en Colombie et en Pologne. Le supermarché de Grijó, acquis pour 8,5 M€, génèrera un rendement de 6,97% net de tous frais. Le locataire a prévu un renouvellement du magasin courant 2019 avec l'ajout d'une pharmacie, la création d'une boulangerie et une refonte des espaces. L'enseigne est engagée pour une durée de 6 ans, durant laquelle tous les travaux seront à la charge du locataire.

ITALIE

BRICOFER ITALIA S.P.A.
OSASCO, ALEXANDRIE, OLBIA



ACQUIS LE : 08/05/2019

Prix de l'acquisition : 32 M€
Rendement à l'acquisition : 7,22%

Surface : 23 891 m²
Locataires : Bricofer Italia S.p.A.

Durée du bail restant à courir :
12 ans fermes

Au mois de mai 2019, CORUM Origin a fait l'acquisition, auprès du groupe Bricofer Italia S.p.A. de trois magasins de bricolage. L'enseigne Bricofer Italia, qui était jusqu'à lors propriétaire, a décidé de vendre mais de rester locataire afin d'obtenir des liquidités pour se développer et ouvrir de nouveaux magasins. Ces trois magasins d'une surface totale de 23 891 m², situés dans les villes d'Osasco et Alexandrie en Italie du Nord et à Olbia en Sardaigne, ont été achevés respectivement en 2009, 2013 et 2015. Le groupe Bricofer Italia, enseigne leader de bricolage en Italie avec 130 magasins, exerce son activité dans le pays à travers trois marques : Bricofer et Bricoself, qui s'adressent à une clientèle de particuliers, et Ottimax, vendeur de matériaux de construction pour les particuliers et les professionnels. Le groupe compte plus de 700 employés. Avec un coût total d'acquisition de 32 M€, le rendement est de 7,22% net de tous frais. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée ferme de 12 ans. Par ailleurs, tout au long du bail, les travaux des magasins seront à la charge du locataire.

> LES ACQUISITIONS

FINLANDE

K-CITYMARKET
HÄMEENLINNA & KAJAANI



ACQUIS LE : 23/05/2019

Prix de l'acquisition : 38,1 M€
Rendement à l'acquisition : 6,30%

Surface : 19 411 m²
Locataires : K-Citymarket

Durée du bail restant à courir :
6,9 ans fermes

Ces deux hypermarchés K-Citymarket sont situés en Finlande. Le premier est localisé à Hämeenlinna, une ville de 68 000 habitants et capitale de sa région. Implanté à proximité du centre-ville, il bénéficie d'une localisation attractive où se mêlent commerces, immeubles de bureaux et logements. Le second K-Citymarket bénéficie également d'une localisation privilégiée au sud de la ville de Kajaani (37 000 hab.). Il se situe dans une zone résidentielle et commerciale à proximité de lieux de vie : mairie, théâtre et place du marché. Sa dernière rénovation date de 2017.

Chaque d'hypermarchés dispose de places de parking dédiées à sa clientèle. Avec plus de 80 magasins, l'enseigne est implantée dans 58 villes différentes. K-Citymarket est une chaîne d'hypermarché finlandaise du groupe Kesko Oyj. En 2018, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 13 milliards d'euros. Ces deux hypermarchés ont été acquis pour 38,1 M€ tous frais inclus et génèrent un très bon rendement de 8,10%. Le locataire K-Citymarket est engagé à payer son loyer pendant encore 6,9 ans.

FINLANDE

XXL SPORTS AND OUTDOOR
OULU



ACQUIS LE : 19/06/2019

Prix de l'acquisition : 7,75 M€
Rendement à l'acquisition : 7,22%

Surface : 4 502 m²
Locataires : XXL Sports & Outdoor

Durée du bail restant à courir :
6,5 ans fermes

CORUM Origin fait l'acquisition d'un magasin loué à l'enseigne XXL Sports & Outdoor. Cette nouvelle acquisition est située à Oulu, la capitale de la Finlande du Nord, 4ème ville du pays par sa population. Construit en 2016 dans la plus importante zone commerciale de la région au sud de la ville, le magasin est stratégiquement situé à moins d'un kilomètre par la route du centre-ville d'Oulu, agglomération de plus de 200 000 habitants. Limingantulli, la zone commerciale dans laquelle se situe le magasin, concentre une dizaine d'enseignes grand public et de restauration rapide (Mc Donald's, Subway) assurant une très bonne fréquentation. Le magasin possède une surface totale de 4 502 m². Le locataire XXL Sports & Outdoor est la plus grande chaîne de magasins d'articles de sports des pays nordiques. Acquis pour 7,75 M€, le magasin offre un rendement de 7,22% net de tous frais. XXL Sports & Outdoor est engagé à payer son loyer pour une durée de 6,5 ans. Dans le cadre du bail, tous les travaux liés à la structure du magasin sont à la charge de l'enseigne.

ITALIE

AUTOGRILL
ROZZANO



ACQUIS LE : 28/06/2019

Prix de l'acquisition : 19,1 M€
Rendement à l'acquisition : 6,91%

Surface : 13 504 m²
Locataires : Autogrill S.p.A

Durée du bail restant à courir :
5,5 ans fermes

CORUM Origin fait l'acquisition d'un immeuble de bureau en Italie dans la banlieue sud de Milan à 10 minutes seulement du centre-ville. Cet immeuble, construit en 1989 et d'une superficie totale de 13 504 m², possède 275 places de parkings et est occupé par la siège social d'Autogrill. Présent sur le site depuis près de 20 ans, Autogrill procède actuellement à une rénovation complète de ses espaces de travail. Plateaux de bureaux, cafétéria et espace de recherche et développement, le locataire investit massivement dans l'immeuble. Autogrill est le leader mondial de la restauration sur les autoroutes. L'entreprise est présente dans 31 pays avec 4 000 points de vente près des autoroutes, des aéroports ou encore dans les halls de gare. Son chiffre d'affaires était de 4,6 milliards d'euros en 2018. Ces bureaux, acquis pour 19,1 M€ génèrent un rendement net de tous frais de 6,91 %. La durée du bail est de 5,5 ans.

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 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 % (taux en vigueur au 1er 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 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 les revenus. 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 2018 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 2020, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2019. 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 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.
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 s'est tenue le 18 avril 2019. Toutes les résolutions proposées ont été adoptées.

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, 0,10% et quote-part de plus-values distribuées, 0,35% en 2018) 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 : Il s'agit du 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.

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 30 juin 2019 : 1 379 162 396 €
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 - Tél. : 01 53 75 87 48 - corum@corum.fr
www.corum.fr