

A photograph of a modern glass skyscraper at sunset. The building's facade is composed of many rectangular glass panels, some of which are tinted green. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds. Two large, diagonal geometric shapes, one green and one yellow, overlay the image. The text 'CORUM' is in a bold, teal font, with the 'R' in yellow. Below it, 'L'EPARGNE' is in a smaller, teal font.

CORUM
L'EPARGNE

COMPRENDRE

LES SCPI

Édito



Par Frédéric Puzin,
Président
du Groupe CORUM 

La SCPI est une solution d'épargne immobilière permettant à un épargnant de se constituer un patrimoine immobilier diversifié tout en répartissant les risques associés avec d'autres épargnants.

Elle permet de percevoir un revenu potentiel complémentaire issu des loyers payés par les locataires, tout en se libérant de la contrainte de la gestion locative, confiée à des experts (en contrepartie de frais de gestion). Que votre ambition soit de compléter vos revenus, préparer votre retraite, optimiser votre succession, ou financer les études de vos enfants, cette solution d'épargne peut s'adapter à différents objectifs.

Dans ce guide, nous vous proposons de découvrir les particularités de cette solution d'épargne à capital non garanti qui a délivré en

2019 un rendement moyen de 4,40%* (avant impôts) aux épargnants. Nous reviendrons notamment sur les différentes formes de SCPI, les avantages de cette solution d'épargne, ainsi que les critères de sélection d'une SCPI et les différentes modalités d'investissement. Nous évoquerons également les risques associés à ce type de placement, liés principalement aux caractéristiques intrinsèques et aux variations des marchés immobiliers.

En complément, découvrez au fil de l'eau les particularités des SCPI de la gamme CORUM L'Épargne, qui sont depuis 2012 les seules solutions d'épargne immobilière à afficher clairement depuis leur création un objectif de rendement et à le tenir, grâce au savoir-faire des équipes et à une maîtrise en interne de toutes les compétences. Prenez aussi connaissance de l'ensemble des innovations CORUM L'Épargne, notamment le versement mensuel des dividendes potentiels et le Plan d'Épargne Immobilier, qui vous permettent d'épargner à votre rythme.

*Source : IEIF



1. Qu'est-ce qu'une SCPI ?	4
Une forme particulière de SCI Un fonctionnement simple SCPI de rendement ou SCPI fiscale SCPI à capital variable ou SCPI à capital fixe Modalités d'investissement : en direct ou via un contrat d'assurance vie Fiscalité de la SCPI	
2. Les avantages d'un investissement en SCPI	6
Une solution d'épargne accessible Des revenus potentiels versés à échéances régulières Une sérénité vis-à-vis de la gestion, en contrepartie de frais Un investissement au risque mutualisé	
3. À qui s'adressent les SCPI	8
Les SCPI, pour préparer votre succession Les SCPI, pour financer les études de vos enfants Les SCPI fiscales, pour réduire votre fiscalité	
4. Précautions avant d'investir	9
Revenus non garantis et risque de perte en capital Un placement dans la durée Risque de liquidité La fiscalité des revenus versés par la SCPI Risque de crédit	
5. Comment évaluer une SCPI ?	10
Les indicateurs clés La stratégie de gestion de la SCPI	
6. Comment investir en SCPI ?	13
Modalités d'acquisition de parts Comment sont versés les dividendes potentiels des SCPI ? Le démembrement de parts de SCPI Investir en SCPI via un contrat d'assurance vie Investir en SCPI via une SCI	
7. Lexique	18



Votre interlocuteur dédié CORUM L'Épargne peut vous accompagner pour définir la stratégie la plus adaptée à votre situation et à vos objectifs. Il pourra vous guider à chaque étape de votre projet.

BON À SAVOIR

Les produits commercialisés par CORUM sont des investissements long terme qui n'offrent aucune garantie de rendement ou de performance et présentent un risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et financier et du cours des devises. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

01 70 82 24 53

disponible du lundi au samedi
de 9h à 19h, appel non surtaxé.

www.corum.fr

1. Qu'est-ce qu'une SCPI ?

Vous souhaitez réaliser un investissement immobilier pour vous constituer un patrimoine, percevoir des revenus complémentaires ou préparer un projet d'investissement futur ?

Vous avez généralement le choix entre deux solutions. Soit acheter directement un logement (généralement une petite ou moyenne surface) et le louer. Soit acquérir des parts de SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) et vous constituer un patrimoine immobilier diversifié de bureaux, de commerces ou encore d'hôtels (des biens difficilement accessibles pour un particulier).

Les SCPI séduisent les épargnants : on estime à plus d'1 million⁽¹⁾ le nombre d'entre eux qui en possèdent au moins une part. En 2019, elles ont collecté plus de 8,6 milliards d'euros (un record) et leur capitalisation s'élevait à plus de 65 milliards d'euros⁽²⁾ en fin d'année.



Immeuble situé à Poznan (Pologne) acquis en 2019 par la SCPI CORUM XL

UNE FORME PARTICULIÈRE DE SCI

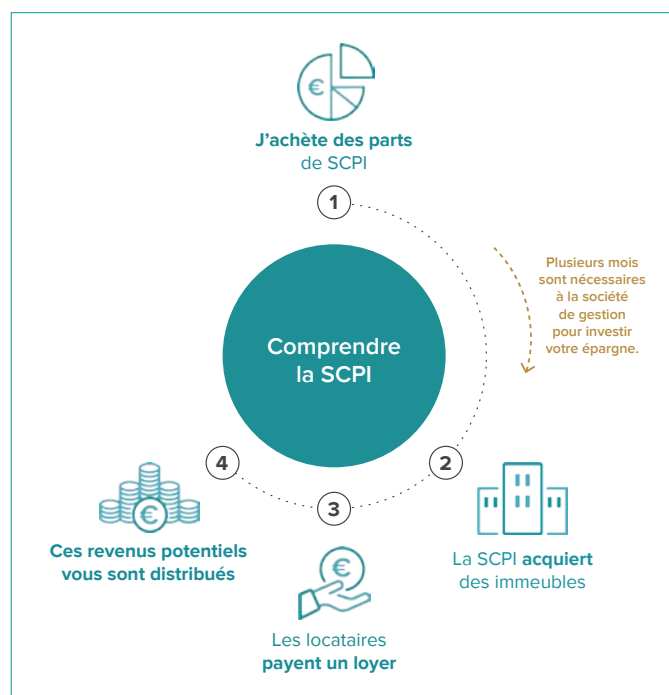
Une SCPI est une forme particulière de SCI (Société Civile Immobilière), qui permet de réunir des épargnants autour d'un projet immobilier de grande ampleur. Contrairement aux associés

d'une SCI qui sont généralement les membres d'une même famille, la SCPI regroupe des épargnants qui ne se connaissent pas. En effet, sa particularité est qu'elle peut faire un appel public à l'épargne, ce qui la place sous la surveillance de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

UN FONCTIONNEMENT SIMPLE

L'épargnant qui investit dans la SCPI devient « associé », et détient une partie d'un patrimoine immobilier diversifié, sous la forme de parts. Les associés confient la gestion immobilière à une équipe d'experts qui se charge de tout, de la sélection des immeubles jusqu'à leur revente. Ce service est inclus dans les frais de gestion.

En contrepartie de la somme investie, les associés perçoivent un revenu potentiel à échéances régulières, principalement issu des loyers payés par les locataires des immeubles. Un nouvel associé ne commence à percevoir ses revenus qu'au bout de quelques mois : c'est le délai de jouissance. Ce délai correspond au temps nécessaire à la SCPI pour investir l'épargne collectée (recherche d'immeubles, étude des dossiers, transaction et mise en location si l'immeuble n'est pas déjà loué).



SCPI DE RENDEMENT OU SCPI FISCALE

Il existe deux formes de SCPI :

- **Les SCPI de rendement**, qui investissent généralement dans l'immobilier professionnel (bureaux, hôtels, commerces...) et distribuent des revenus potentiels à leurs associés à échéances régulières.
- **Les SCPI fiscales**, qui investissent dans l'immobilier résidentiel. Elles sont de plusieurs types (Pinel, Malraux, déficit fiscal) et ont comme point commun de procurer un avantage fiscal limité dans le temps à leurs associés. Leurs rendements sont généralement faibles. Pour y accéder, l'épargnant doit avoir un profil spécifique : une tranche d'imposition élevée, un capital disponible à l'investissement et la défiscalisation comme objectif principal.

(1) Source : Magazine Gestion de Fortune - (2) Sources : ASPIM – IEIF

SCPI À CAPITAL VARIABLE OU SCPI À CAPITAL FIXE

Une SCPI peut également être à capital variable ou à capital fixe.

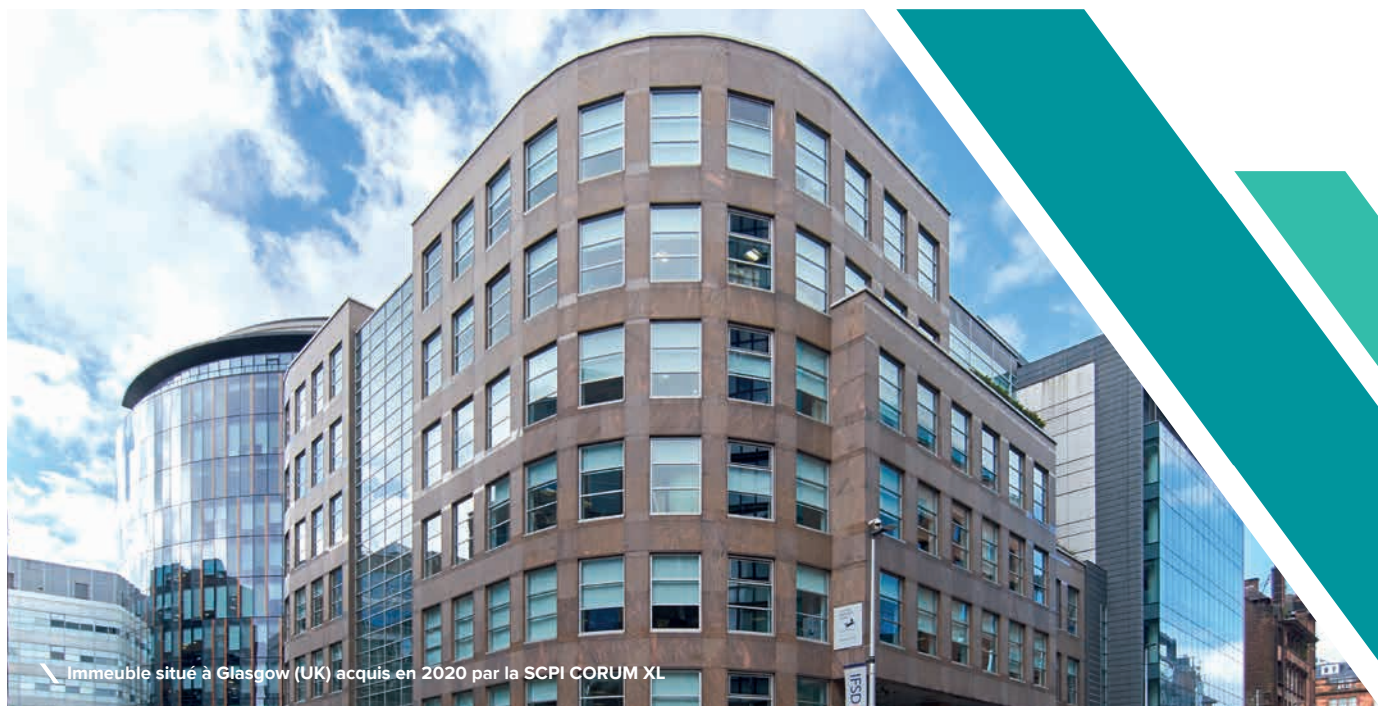
- Dans le cas d'une SCPI à capital variable, les souscriptions de parts peuvent se faire à tout moment, et le nombre de parts n'est pas fixé par la société de gestion. De nouveaux associés investissent donc au fil de l'eau, ce qui permet aux épargnants qui souhaitent revendre leurs parts de sortir en fonction de ces nouvelles entrées réalisées. Avec l'épargne qui lui est confiée, la SCPI achète ainsi des immeubles en permanence et diversifie progressivement son patrimoine. Le prix de souscription et de revente d'une part est défini par la société de gestion, et ne peut s'écarter de plus de 10 % de la valeur de reconstitution⁽¹⁾ d'après l'Autorité des marchés financiers (AMF).

également possible de loger des parts de SCPI à l'intérieur d'un **contrat d'assurance vie**, pour bénéficier de sa fiscalité allégée. Pour en savoir plus, rendez-vous en section 6, « Comment investir en SCPI ».

FISCALITÉ DE LA SCPI

Les SCPI sont considérées comme « fiscalement transparentes », c'est-à-dire que la société n'est pas elle-même redevable de l'impôt.

Dans le cadre de l'investissement dans des parts de SCPI en direct, l'épargnant est imposé comme s'il détenait les biens immobiliers en direct. Les revenus des SCPI sont donc considérés comme des revenus fonciers. Les revenus provenant d'immeubles situés en France sont ainsi imposés au barème



Immeuble situé à Glasgow (UK) acquis en 2020 par la SCPI CORUM XL

- Dans le cas d'une SCPI à capital fixe, le nombre de parts est limité. Il ne peut y avoir de souscription qu'en cas d'augmentation de capital. Si l'épargnant souhaite acquérir des parts en dehors de ce cas précis, il doit se tourner vers un marché secondaire, soumis à des fluctuations qui dépendent de l'offre et de la demande : si les vendeurs sont peu nombreux, la valeur unitaire des parts augmentera, et l'inverse se produira avec un faible nombre d'acheteurs. Il peut ainsi exister un décalage entre le prix de vente convenu de la part et la valeur réelle des immeubles. Etant donné ces particularités, les SCPI à capital fixe sont généralement considérées comme étant moins liquides.

MODALITÉS D'INVESTISSEMENT : EN DIRECT OU VIA UN CONTRAT D'ASSURANCE VIE

Il est possible d'acquérir des parts de SCPI **directement auprès de la société de gestion**, pour percevoir les revenus potentiels à échéance régulière : il s'agit d'un investissement en direct. Il est

progressif de l'impôt sur le revenu, majoré des prélèvements sociaux (actuellement 17,2%). Les revenus provenant d'immeubles situés à l'étranger sont imposés à la source (payés par la SCPI puis neutralisés en France), et ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux.

En logeant vos parts de SCPI dans un contrat d'assurance vie, vous bénéficiez d'une fiscalité allégée. Si votre contrat a été ouvert il y a moins de huit ans et vos premiers versements effectués après le 28 septembre 2017, les plus-values tirées du contrat sont soumises à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%, composé d'un impôt sur le revenu de 12,8% et de prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%. Si le contrat a plus de huit ans, ces plus-values sont exonérées d'impôt à hauteur de 4 600 euros (porté à 9 200 euros pour un couple) puis bénéficient d'un taux d'imposition réduit de 7,5% seulement (hors prélèvements sociaux de 17,2%).

(1) La valeur de reconstitution est la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine (frais d'acte, commission, etc.) à l'identique. La valeur de réalisation est l'estimation vénale de l'ensemble tous les biens immobiliers détenus par la société de gestion, à laquelle il faut additionner les autres actifs comme la trésorerie disponible.

2. Les avantages d'un investissement en SCPI

Accessibilité, revenus potentiels réguliers, prise en charge de la gestion, mutualisation des risques : l'investissement dans des parts de SCPI présente plusieurs avantages pour l'épargnant.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE ACCESSIBLE

Accessibles à partir de quelques centaines d'euros, soit un plus petit montant que l'achat immobilier en direct (minimum 100 000 euros), les SCPI sont plus facilement accessibles auprès du grand public. Cela permet d'investir **progressivement** dans l'immobilier.

La majorité des SCPI sont investies dans **l'immobilier d'entreprise** : bureaux, commerces, entrepôts, hôtels.... Les prix de ces immeubles étant généralement plus élevés qu'un appartement classique, ce marché est dominé par des investisseurs professionnels. Investir dans des parts de SCPI vous donne accès à ces biens immobiliers et vous permet, ainsi, de construire progressivement votre patrimoine immobilier.

Par ailleurs et comme tout **placement immobilier**, les parts de SCPI peuvent être financées à crédit. L'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est toutefois pas garantie et dépend de votre situation patrimoniale, personnelle et fiscale.

Les investisseurs ont le choix entre plus de 200 SCPI⁽¹⁾, gérées par 40 sociétés de gestion⁽²⁾. Selon les SCPI, il est possible d'investir dans l'immobilier professionnel ou résidentiel, en France ou à l'étranger, dans des logements neufs ou à rénover.

DES REVENUS POTENTIELS VERSÉS À ÉCHÉANCES RÉGULIÈRES

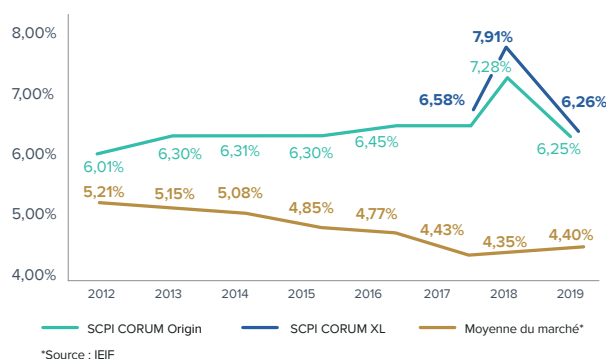
En 2019, les SCPI ont distribué, en moyenne, 4,40%⁽¹⁾ (avant fiscalité) aux épargnants. Ces derniers perçoivent généralement leur rémunération trimestriellement, à l'exception de CORUM L'Épargne, qui a fait le choix de les verser mensuellement (voir encadré p.14). Au rendement (non garanti) s'ajoute la valorisation des parts, corrélée à celle du patrimoine. En 2019, les parts de SCPI se sont ainsi appréciées de 1,2%⁽¹⁾.

Les rendements des SCPI ne sont pas garantis, mais les performances historiques de ces dernières sont restées attractives et relativement stables dans la durée. **En 30 ans, les**

rendements moyens des SCPI se sont maintenus entre 4 et 8%, même en période de crise.

CORUM L'ÉPARGNE : LES DEUX SCPI PHARES ONT RAPPORTÉ PLUS DE 6% EN 2019⁽³⁾

En 2019, CORUM XL et CORUM Origin, les deux SCPI phares de la gamme CORUM L'Épargne, ont rapporté respectivement 6,26%⁽³⁾ et 6,25%⁽³⁾. Sans présager des performances futures, rappelons que ces SCPI ont toujours tenu leur objectif de performance (non garanti) depuis leur création, à savoir 6% pour CORUM Origin et 5% pour CORUM XL.



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

HISTORIQUE DES PERFORMANCES SUR CORUM ORIGIN ET CORUM XL

(1) Sources : ASPIM – IEIF

(2) Source : Primaliance

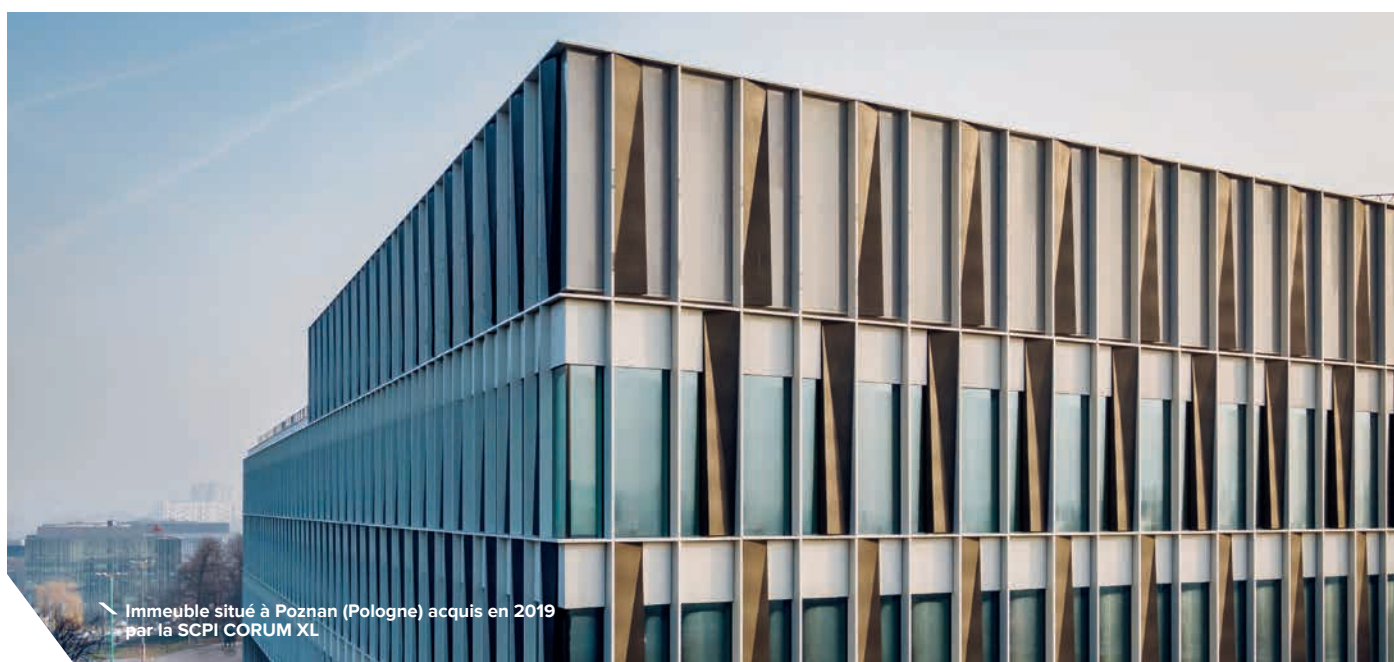
(3) Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM), défini comme le dividende brut avant prélèvements obligatoires versé au titre de 2019 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées de 0,20% pour CORUM Origin) par le prix acquéreur moyen de la part en 2019. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

UNE SÉRÉNITÉ VIS-A-VIS DE LA GESTION, EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Contrairement à un investissement immobilier en direct, en achetant des parts de SCPI **vous êtes déchargé de l'intégralité de la gestion locative, en contrepartie de frais** : recherche des locataires, rédaction des baux et des états des lieux, gestion des éventuels litiges... Vous n'avez pas, non plus, à vous occuper de la gestion du patrimoine : sélection des biens immobiliers, réalisation de travaux de rénovation ou, lorsque le moment est opportun, arbitrages à la revente. En effet, la société de gestion assume l'intégralité de ces missions en échange de frais prélevés directement sur les loyers. Vous percevez donc une rémunération potentielle nette de frais (avant fiscalité).

CORUM, L'EXPERTISE D'UNE SOCIÉTÉ DE GESTION INDÉPENDANTE

Contrairement à beaucoup de sociétés de gestion, CORUM n'externalise aucun service. L'équipe de gestion, forte de 30 personnes expertes présentes dans les différents métiers de l'immobilier intervient à chacune des étapes d'une opération immobilière, de la sélection des biens immobiliers jusqu'à leur cession.



UN INVESTISSEMENT AU RISQUE MUTUALISÉ

Comme tout placement immobilier, investir en SCPI comporte des risques. **Le capital comme les revenus ne sont pas garantis**, puisqu'ils dépendent de l'évolution des marchés immobiliers, et la liquidité est limitée. En effet, votre épargne n'est pas disponible à tout instant : la possibilité de revendre vos parts est conditionnée par la présence d'acheteurs acquéreurs de parts de la SCPI.

La diversification des SCPI permet néanmoins de **diluer certains de risques**. En effet, chaque SCPI détient un grand nombre de locataires et d'immeubles, ce qui mutualise les risques locatifs tels que les impayés ou la vacance locative. Une mutualisation des risques dont ne bénéficie que rarement un investisseur particulier, généralement propriétaire d'un local ou deux, seulement.

Les SCPI investies dans **plusieurs secteurs d'activité** (bureaux, commerces, entrepôts, hôtels, ...), dites « diversifiées », bénéficient d'une mutualisation des risques encore plus importante que les SCPI spécialisées dans un seul secteur. À ce facteur de diversification s'en ajoute un autre : la **diversification géographique**. De plus en plus de SCPI investissent en effet hors des frontières françaises pour bénéficier d'opportunités offertes par les marchés européens.

CORUM L'ÉPARGNE : DES SCPI TOURNÉES VERS L'INTERNATIONAL

Pays-Bas, Italie, Finlande, Allemagne, Espagne, Irlande, France... : CORUM Origin est, actuellement, la seule SCPI française investie dans treize états de la zone Euro. Cependant, en 2017, CORUM L'Épargne est allée encore plus loin en créant CORUM XL. Première SCPI investie hors zone euro et au-delà en Europe (16 pays), elle peut, ainsi, bénéficier de taux de change favorables. Une stratégie gagnante puisqu'en 2019, CORUM XL réalisé la meilleure performance du marché en distribuant 6,26%⁽¹⁾ à ses associés. Début 2020, CORUM L'Épargne a complété sa gamme de SCPI diversifiées avec EURION, une SCPI investie en zone euro visant un objectif de rendement annuel⁽¹⁾ (non garanti) de 4,5%.

(1) Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM), défini comme le dividende brut avant prélèvements obligatoires versé au titre de 2019 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées de 0,20% pour CORUM Origin) par le prix acquéreur moyen de la part en 2019. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

3. À qui s'adressent les SCPI

LES SCPI, POUR PRÉPARER VOTRE SUCCESSION

Il est difficile de transmettre progressivement et également des biens immobiliers lorsqu'ils sont détenus en direct. Au contraire, dans le cadre de l'investissement en SCPI, **la valeur unitaire des parts détenues**, généralement de quelques centaines d'euros, **facilite la transmission de ce patrimoine immobilier**. Cela permet aussi **d'optimiser les donations**, qui sont exonérées d'impôts jusqu'à 100 000 euros par enfant et par parent tous les 15 ans (ce seuil est porté à 31 865 euros pour les donations entre grands-parents et petits-enfants).

Comme tous les biens immobiliers, **les parts de SCPI peuvent être démembrées**. Vous pouvez, ainsi, choisir de conserver l'usufruit, ce qui vous permettra de continuer à percevoir les revenus potentiels et de donner la nue-propriété à vos enfants. Au moment de la succession, ils récupéreront la pleine propriété des parts, sans fiscalité et sans formalités.

LES SCPI, POUR FINANCER LES ÉTUDES DE VOS ENFANTS

Vos parts de SCPI peuvent aussi servir à financer les études de vos enfants. Par exemple, en utilisant directement les revenus perçus (non garantis) pour **payer leur loyer ou leurs frais de scolarité**. Vous pouvez aussi leur donner temporairement, le temps de leur cursus, **l'usufruit de vos parts**. Ils percevront alors directement les loyers potentiels. Cette solution présente un avantage particulier si vous êtes soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) car vos parts de SCPI sortiront de l'assiette taxable à cet impôt.

LES SCPI FISCALES, POUR RÉDUIRE VOTRE FISCALITÉ

À côté de la centaine de SCPI « de rendement » investies en immobilier d'entreprise, on trouve une dizaine de SCPI « **fiscales** ».

Détenant des logements, elles ouvrent droit aux avantages fiscaux liés à l'investissement locatif dans les mêmes conditions que si vous aviez investi en direct. Suivant les SCPI, vous avez accès au :

- **Régime des déficits fonciers** : il vous permet de déduire, sur une année, jusqu'à 10 700 euros de votre revenu global
- **Dispositif Malraux** : il vous ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu maximal de 120 000 euros sur quatre ans
- **Régime Pinel** : il peut vous faire bénéficier d'une réduction d'impôt de 36 000 euros sur six ans, 54 000 euros sur neuf ans et 63 000 euros sur douze ans.



➤ Centre logistique à Ljubljana (Slovénie) acquis en 2020 par la SCPI CORUM XL

Les SCPI fiscales vous permettent, à l'euro près, **d'optimiser vos besoins de défiscalisation et le plafonnement de vos niches fiscales** (10 000 euros par an, tous avantages confondus). Cependant, leur performance (non garantie) est plus faible que pour les SCPI de rendement : de l'ordre de 2,5%⁽¹⁾. Leur liquidité est également plus limitée : les parts de SCPI fiscales peuvent être difficiles à revendre, sauf à accepter une importante décote sur le prix. En effet, l'avantage fiscal ne profite qu'au premier investisseur et n'est pas transmissible. Pour en bénéficier, il vous faut conserver vos parts pendant une durée minimale, variable en fonction du dispositif. En pratique, vous devez attendre la dissolution de la SCPI à la date prévue dans les statuts.

(1) Source : EUODIA FINANCE

Diversification, complément de revenus, défiscalisation : les SCPI peuvent répondre à de nombreux objectifs patrimoniaux. À vous d'identifier les vôtres, en fonction de vos projets et de votre stratégie patrimoniale. Cependant, avant de vous lancer, vous devez aussi connaître **les différents risques** associés à cette solution d'épargne pour investir en toute connaissance de cause. La nature de ces risques correspond à celle d'un investissement immobilier en direct.

REVENUS NON GARANTIS ET RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Les revenus potentiels et la valeur des parts de SCPI peuvent varier à la hausse ou à la baisse. Ils dépendent notamment de **l'évolution des marchés immobiliers, de l'évolution du cours des devises** (pour les SCPI investies hors zone euro) et de la conjoncture économique dans son ensemble. Ils peuvent également être affectés par d'éventuelles **défaillances des locataires des immeubles**, des promoteurs et de leurs garants. Par ailleurs, comme tout placement, **les performances passées ne préjugent pas des performances futures**.

Ces risques peuvent être atténués par la diversification des biens immobiliers, des locataires et des localisations géographiques (en France, mais aussi à l'étranger).

UN PLACEMENT DANS LA DURÉE

Comme pour l'achat d'un appartement ou d'une maison, l'investissement dans des parts de SCPI doit être envisagé à long terme, dans une optique de **diversification de votre patrimoine**. Les notes d'information émises par les sociétés gérant des SCPI de rendement recommandent de conserver les parts pendant 10 années au moins. Cette durée est supérieure si vous investissez dans des parts de SCPI fiscales. Dans ce cas, elle est de 15 ans au minimum.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Comme tout placement immobilier, la SCPI est un placement peu liquide : votre épargne n'est **pas disponible à tout instant**. Vous pouvez demander à tout moment que soit remise en vente une partie ou la totalité de vos parts. Cependant, la revente de vos parts est conditionnée à la présence d'un acheteur. Le gérant de la SCPI (la Société de Gestion de Portefeuille) ne garantit pas la revente des parts.

LA FISCALITÉ DES REVENUS VERSÉS PAR LA SCPI

Les SCPI sont considérées comme « **fiscalement transparentes** », c'est-à-dire que la société n'est pas elle-même redevable de l'impôt.

Dans le cadre de l'investissement dans des parts de SCPI en direct, l'épargnant est imposé comme s'il détenait les biens immobiliers en direct. Les revenus des SCPI sont donc considérés comme des **revenus fonciers**.

Les revenus provenant d'immeubles **situés en France** sont ainsi imposés au **barème progressif de l'impôt sur le revenu**, majoré des **prélèvements sociaux** (actuellement 17,2%). Cela signifie, si vous êtes imposé en France sur des revenus de SCPI françaises, que le taux d'imposition total peut atteindre 62,2% si votre TMI est de 45%.

Les **revenus provenant d'immeubles situés à l'étranger** sont imposés **à la source**. Ils sont payés par la SCPI à la place de l'épargnant, et celui-ci bénéficie ensuite d'un mécanisme qui évite la double imposition en France. C'est une situation souvent avantageuse pour l'épargnant :



les taux d'imposition sont généralement moins élevés à l'étranger qu'en France, et ces revenus fonciers ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux.

Par ailleurs, deux solutions existent **pour optimiser cette fiscalité** : le démembrement de propriété et l'investissement via un contrat d'assurance vie.

En optant pour le **démembrement de propriété** et en faisant l'acquisition de la **nue-propriété** de parts de SCPI, vous bénéficiez d'un prix d'acquisition réduit en contrepartie d'une période pendant laquelle vous ne touchez pas de dividendes. Pendant toute la période de démembrement, la nue-propriété n'est pas assujettie à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) et vous n'augmentez pas vos revenus imposables. C'est donc un placement sans fiscalité, à l'exception des éventuelles plus-values dégagées en cas de cessions d'immeubles.

Vous pouvez également choisir d'investir en SCPI à travers un **contrat d'assurance vie** pour profiter de la fiscalité allégée de ce placement. Si votre contrat a été ouvert **il y a moins de huit ans**, les plus-values sont soumises à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%, composé d'un **impôt sur le revenu de 12,8%** et de prélèvements sociaux à hauteur de 17,2%. Si le contrat a **plus de huit ans**, ces plus-values sont exonérées d'impôt à hauteur de 4 600 euros (porté à 9 200 euros pour un couple) puis bénéficient d'un **taux d'imposition réduit de 7,5%** seulement (hors prélèvements sociaux de 17,2%).

BON À SAVOIR

Les SCPI de CORUM L'Épargne sont très majoritairement investies hors de France : en juillet 2020, cela concerne **93% du patrimoine de CORUM Origin**, et **100% du patrimoine de CORUM XL et d'EURION**.

RISQUE DE CRÉDIT

Dans le cas de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, **l'obtention d'un financement n'est pas garanti** et dépend de votre situation patrimoniale, personnelle et fiscale.

Dans cette situation, nous attirons votre attention sur le **remboursement des intérêts d'emprunt** et sur le remboursement du capital **en cas de retournement du marché immobilier**, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. **Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.**

5. Comment évaluer une SCPI ?

Il existe aujourd'hui environ 200 SCPI⁽¹⁾, gérées par 40 sociétés de gestion⁽²⁾. Avant d'investir dans une SCPI, il convient de regarder un certain nombre d'**indicateurs clefs**, auxquels s'ajoute la prise en compte de signaux plus qualitatifs liés à la **stratégie de la société de gestion**.

LES INDICATEURS CLEFS

LE TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Sous l'impulsion de l'**Aspim** (Association française des sociétés de placements immobiliers), le 1^{er} juillet 2012, le taux de rendement a laissé la place au « **Taux de Distribution sur Valeur de Marché** » (TDVM). En effet, le rendement était calculé en divisant le dividende annuel par le prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année. Cependant, cela pouvait conduire à une surévaluation ou une sous-évaluation de la performance réelle de la SCPI.

Au contraire, le TDVM permet d'obtenir une **performance lissée sur l'ensemble de l'année**. En effet, il est déterminé en divisant le dividende (loyers et éventuelle distribution exceptionnelle suite à une plus-value, par exemple) versé dans l'année par le prix de part acquéreur moyen de cette même année.

Méthode de calcul du TDVM annualisé :

(Acompte trimestriel normal et exceptionnel versé) x 4

(Prix Moyen Pondéré de la part)

En 2019, le TDVM moyen des SCPI investies dans l'immobilier d'entreprise a été de 4,40%⁽¹⁾ nets avant fiscalité. Les deux SCPI gérées par CORUM, CORUM Origin et CORUM XL ont rapporté, respectivement, 6,25% et 6,26%⁽³⁾.

LA PERFORMANCE GLOBALE D'UNE SCPI

La performance globale d'une SCPI s'obtient en agrégeant la Variation du Prix Moyen de la part (VPM) au Taux De Distribution Sur Valeur De Marché (TDVM). L'augmentation du prix moyen de la part d'une SCPI est corrélée à la valorisation des biens immobiliers qu'elle détient.

En 2019, la performance globale des SCPI était de 5,6% (4,4%⁽¹⁾ de TDVM et 1,2%⁽¹⁾ d'augmentation du prix moyen pondéré des parts). En comparaison, la performance globale de la SCPI CORUM Origin était de 7,65% (6,25%⁽³⁾ de TDVM et 1,4% d'augmentation du prix de part).

LE TAUX DE RENDEMENT INTERNE

Le Taux de Rendement Interne (TRI) mesure la rentabilité de la SCPI sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution du prix de la part, des frais d'entrée et des revenus distribués aux épargnants sur la période.

Le TRI à 5 ans de CORUM Origin est de 5,65% ; l'objectif de TRI sur 10 ans (non garanti) de CORUM XL est de 10%.

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le Taux d'Occupation Financier est le rapport entre les loyers réellement facturés et les loyers qui auraient été encaissés si tous les immeubles détenus par la SCPI étaient effectivement loués. C'est un indicateur de la qualité de gestion locative de la SCPI.

En 2019, les Taux d'Occupation Financiers des deux SCPI de la gamme CORUM L'Épargne, CORUM Origin et de CORUM XL atteignaient respectivement 98,94% et 100%.

1) Sources : ASPIM - IEIF

2) Source : Primalliance

3) Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM), défini comme le dividende brut avant prélèvements obligatoires 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 la part en année N. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'ACCESSIBILITÉ

Comme évoqué, les SCPI peuvent être à capital variable ou à capital fixe. Les premières sont les plus accessibles car vous pouvez acheter des parts à tout moment. Ce n'est pas le cas avec les SCPI à capital fixe, fermées à la souscription une fois leur capital social atteint. Sauf augmentation de capital, vous devez, pour les acquérir, passer par le marché secondaire, tenu par la société de gestion.



Les trois SCPI de la gamme CORUM L'Épargne (CORUM Origin, CORUM XL et EURION) sont des SCPI à capital variable.

LE MONTANT DE LA CAPITALISATION

La capitalisation est la taille, ou plutôt la **valeur de marché, d'une SCPI**. Elle s'obtient en multipliant le prix de souscription de la part par le nombre de parts en circulation. Plus la capitalisation, i.e. la taille, d'une SCPI est importante, plus les risques de dépréciation du patrimoine et de vacance locative sont diminués pour l'épargnant. En effet, l'un des premiers avantages de la SCPI par rapport à l'immobilier détenu en direct est d'offrir une mutualisation des risques à ses épargnants en raison de la multiplicité des biens immobiliers qui composent son patrimoine ainsi que la multiplicité de ses locataires. Il est donc conseillé de privilégier les SCPI ayant **au moins 200 millions d'euros de capitalisation**.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation de CORUM Origin s'élevait à 1,9 milliards d'euros de capitalisation et CORUM XL, 645 millions d'euros.

LA STRATÉGIE DE GESTION DE LA SCPI

En 2019, les SCPI ont rapporté 4,4% en moyenne à leurs épargnants⁽¹⁾. Pour maintenir ces niveaux de rémunération, les sociétés de gestion doivent faire preuve d'ingéniosité, d'audace mais aussi savoir anticiper les marchés.

CHOISIR DES BIENS IMMOBILIERS RENTABLES

Les SCPI dites de « **rendement** » investissent principalement dans l'immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, entrepôts, hôtels, petits centres commerciaux. Le rendement de ces biens immobiliers

est sensiblement **supérieur à celui dégagé par l'immobilier d'habitation**. Il ne faut pas oublier que, du niveau de rémunération auquel les biens immobiliers sont achetés, va dépendre celui versé aux associés.

INVESTIR À L'ÉTRANGER

En France, la **concurrence** que se livrent les acquéreurs d'immobilier d'entreprise pèse sur les rendements. Cela a incité certaines sociétés de gestion à se tourner vers les **marchés européens**, aussi qualitatifs mais plus rentables que le marché français. L'idéal étant de viser ceux où la **pression des investisseurs est moindre** et les prix de l'immobilier encore attractifs. La première destination choisie par les gérants de SCPI a été l'Allemagne, mais un phénomène similaire à ce qui a été observé en France s'est produit et les prix de l'immobilier ont fortement augmenté, diminuant ainsi la rentabilité des investissements.

Depuis, certains gérants sont sortis des sentiers battus en investissant dans des pays où la pression des investisseurs était moins forte. C'est par exemple le cas de la **Finlande, de l'Italie, de la Slovaquie ou des Pays Baltes**. Ces marchés, moins concurrentiels, ont permis à ces sociétés de gestion d'acheter des biens dans de **meilleures conditions**.



BON À SAVOIR

Avec la SCPI CORUM XL, CORUM L'Épargne est allée encore plus loin dans la diversification géographique. C'est, en effet, la première SCPI à avoir investi hors de la zone euro dans des pays avec un marché immobilier attractif et une devise sous-évaluée⁽²⁾. CORUM XL a, ainsi, réalisé des investissements au Royaume-Uni, en Pologne et en Norvège.

1) Source : ASPIM - IEIF

2) Les revenus non garantis issus de cette stratégie opportuniste s'exposent cependant à des risques spécifiques concernant l'évolution du cours des devises.

PRIVILÉGIER LES BAUX DE LONGUE DURÉE

En immobilier d'entreprise, les baux sont conclus pour 9 ans (contre 3 ans généralement en immobilier résidentiel). Cependant, le locataire a la possibilité de donner congé à chaque échéance triennale. On parle, d'ailleurs, de **baux « 3-6-9 »**. Il est toutefois possible de signer des **baux dits « fermes »** empêchant le locataire de partir avant une durée minimale : par exemple, 6 ans ou 9 ans. Dans certains pays européens (aux Pays Bas et en Pologne, par exemple), il est possible de signer des contrats de **15 ou 20 ans**, ce qui permet de **sécuriser durablement** l'investissement et le rendement locatif.

CORUM L'Épargne est l'un des rares acteurs du secteur à communiquer sur la durée des baux de ses SCPI. Les locataires de CORUM Origin se sont engagés à payer leur loyer pendant 8 ans en moyenne et ceux de CORUM XL pendant 10 ans.



DIVERSIFIER LES IMMEUBLES

Les sociétés de gestion créent généralement des SCPI thématiques. Elles choisissent d'investir dans certaines catégories de biens immobiliers (exclusivement des bureaux, des commerces ou des hôtels), d'activités (la santé ou l'éducation, par exemple) ou encore dans certains secteurs géographiques (régions ou pays particuliers).

Certaines ont cependant fait le choix de **se prémunir contre le risque que représente une trop grande dépendance à un seul secteur** d'activité ou à un seul secteur géographique, en investissant dans des secteurs et des pays variés. Cette **stratégie de diversification** permet de lisser les risques et de ne pas subir les cycles de l'immobilier dans un pays ou un secteur donné.

Une stratégie d'investissement diversifiée permet également d'avoir un « **terrain de jeu** » **plus grand** et donc de réaliser des **investissements compatibles avec des objectifs de performance**. En effet, si une société de gestion est cantonnée à un secteur et une région donnée et qu'aucune opportunité intéressante ne se

matérialise au moment où des fonds doivent être investis, elle aura le choix : attendre (les fonds ne sont donc pas employés et ne génèrent aucun rendement) ou investir dans un immeuble de moins bonne qualité ou offrant de moins bonnes performances.

Par exemple, les SCPI spécialisées dans le domaine de la santé avaient le vent en poupe depuis quelques années : la collecte a ainsi augmenté et les sociétés de gestion ont été contraintes à investir cette épargne, entraînant une augmentation des prix et dans la plupart des cas une baisse de rendement. A présent, à la suite des nombreux décès causés par l'épidémie de coronavirus, les établissements de santé connaissent des difficultés financières, ce qui crée un risque important sur la performance. A contrario, une **stratégie de diversification** permet à la SCPI d'**orienter ses investissements vers des secteurs porteurs**, en tenant compte de l'actualité et des opportunités qui se matérialisent sur les marchés.

En créant CORUM Origin en 2012 puis CORUM XL en 2017, CORUM L'Épargne a refusé de se laisser enfermer dans une catégorie de biens immobiliers ou un secteur géographique. Elle a, au contraire, opté pour une politique d'investissements opportuniste en ciblant un rendement⁽¹⁾ annuel minimal (non garanti) de 6% pour CORUM Origin et de 5% pour CORUM XL. Sans toutefois préjuger des performances futures, cette stratégie a pour l'instant porté ses fruits puisque ces deux SCPI ont toujours dépassé leur objectif de performance (non garanti).

LIMITER LA COLLECTE

Depuis plusieurs années, les prix des marchés immobiliers se sont envolés en zone euro, tandis que les loyers n'ont augmenté que très progressivement. Dans ce contexte, il est de plus en plus **difficile de trouver des immeubles qui remplissent à la fois des critères de qualité et de rendement**. C'est pourquoi certaines sociétés de gestion ont volontairement fait le choix de **limiter leur collecte**, pour pouvoir investir dans de meilleures conditions. Cela leur permet de mieux atteindre leurs objectifs de rendement (non garantis) tout en offrant une perspective raisonnable sur l'appréciation du capital.

Depuis 2016, CORUM L'Épargne a limité sa collecte sur CORUM Origin autour de 300 millions d'euros par an. Une stratégie prudente qui se traduit par des taux d'occupation supérieurs à 99%, des baux d'une durée de 8 ans en moyenne et un rendement (non garanti) qui, depuis 2012, n'est jamais descendu en dessous de 6%⁽¹⁾.

1) Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM), défini comme le dividende brut avant prélèvements obligatoires 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 la part en année N. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

6. Comment investir en SCPI ?

Vous êtes de plus en plus nombreux à choisir d'investir dans des SCPI : le nombre d'épargnants en possédant au moins une part est estimé à plus d'1 million⁽¹⁾. En 2019, la collecte s'est élevée à 8,6 milliards d'euros⁽²⁾, un record par rapport à 2018 (5,11 milliards) et 2017 (6 milliards d'euros). Découvrez ici les différentes modalités d'acquisition de parts de SCPI et les caractéristiques concernant la perception de vos dividendes potentiels.

MODALITÉS D'ACQUISITION DE PARTS

Vous pouvez acheter vos parts de SCPI comptant ou à crédit. En pratique, les modalités d'acquisition varient en fonction de la forme juridique de la SCPI : capital fixe ou variable.

INVESTIR EN SCPI AU COMPTANT

Pour percevoir immédiatement après le délai de jouissance un complément de revenus potentiels (les SCPI ont rapporté, en 2019, 4,4%⁽²⁾ nets avant fiscalité) et réguliers (les revenus sont versés, suivant les sociétés de gestion, chaque trimestre ou chaque mois), vous pouvez choisir d'investir au comptant.

Cette solution est particulièrement adaptée si vous remplissez un ou plusieurs de ces critères :

- ✓ Vous disposez d'une **épargne immédiatement disponible**,
- ✓ Vous souhaitez investir un **montant modeste** (les parts de SCPI sont accessibles à partir de quelques centaines d'euros),
- ✓ Vous êtes **faiblement imposé**, ne percevez pas de revenus fonciers par ailleurs et vous n'êtes pas déjà propriétaire de biens locatifs.

INVESTIR EN SCPI À CRÉDIT

Vous pouvez aussi **financer vos parts de SCPI à crédit**. Cette stratégie vous permet de bénéficier de ce que les professionnels appellent « **l'effet de levier** » du **crédit**. Autrement dit, emprunter vous permet d'investir un montant bien supérieur à celui que vous auriez pu mobiliser en achetant comptant. Le rendement des parts de SCPI (4,4% moyen en 2019)⁽²⁾ peut ensuite être supérieur au coût du crédit (autour de 1,5% en moyenne fin 2019). Enfin, **les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus versés par la SCPI** et de vos autres revenus fonciers éventuels. Cette stratégie peut s'avérer intéressante si vous disposez d'une capacité d'endettement, si vous êtes fortement fiscalisé, si vous disposez de revenus fonciers et si vous n'avez pas besoin de revenus dans l'immédiat. Par exemple,

lorsque vous investissez dans des SCPI pour financer votre future retraite.

Deux types de crédits peuvent être utilisés pour financer vos parts de SCPI : **un crédit amortissable ou un crédit in fine**. Le premier est le plus courant, vous remboursez tous les mois une partie de capital et une partie d'intérêt. Avec un crédit in fine, les mensualités ne couvrent que les intérêts, vous remboursez l'intégralité du capital à la fin de l'emprunt.

Nous attirons cependant votre attention sur le fait que les revenus de cette solution d'épargne n'étant pas garantis, il ne faut pas se baser seulement sur les dividendes potentiels de la SCPI pour rembourser votre emprunt : vous devrez en effet payer la différence si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit.

CORUM L'ÉPARGNE : OPTEZ POUR UN PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER POUR ÉPARGNER À VOTRE RYTHME

Pour faciliter l'acquisition de parts de SCPI dans le cas où vous ne disposez pas par exemple d'un montant important à investir, CORUM L'Épargne a créé le « Plan Épargne Immobilier ».

Cette solution vous permet de vous constituer une épargne immobilière de manière régulière à l'aide de versements programmés. Pour y adhérer, il vous suffit de détenir au moins une part en pleine propriété de SCPI CORUM L'Épargne (à partir de 189€ pour CORUM XL, 1 090€ pour CORUM Origin, 200€ pour EURION). En fonction de vos possibilités, vous choisissez le montant et la fréquence (mensuelle, trimestrielle, ...) à laquelle vous souhaitez épargner dans cette SCPI (à partir de 50€, frais et commission de souscription inclus).

À chaque échéance, le montant que vous avez choisi est prélevé directement sur votre compte. Chaque versement vous rend propriétaire de parts ou de fractions de parts. Vous vous constituez ainsi régulièrement une épargne immobilière et percevez un complément de revenus (non garanti) tous les mois, une fois passé le délai de jouissance de 5 mois.

1) Source: Magazine Gestion de Fortune
2) Source: Aspim - IEIF

À SAVOIR

Afin de faciliter le remboursement de votre mensualité de crédit, CORUM est l'une des rares sociétés de gestion à avoir fait le choix de verser les revenus potentiels des associés chaque mois plutôt que chaque trimestre.

SOUSCRIRE EN SCPI À CAPITAL VARIABLE

Les SCPI peuvent être à capital fixe ou à capital variable. Ces dernières sont les plus répandues. Vous pouvez les acheter à tout moment auprès de sociétés de gestion. L'opération prend, en moyenne, une dizaine de jours. Le prix d'achat est fixé par la société de gestion en fonction de la valeur du patrimoine détenu par la SCPI. Vous vous acquittez de frais de souscription (généralement compris entre 9 et 12%), inclus dans le prix de la part.

CORUM Origin, CORUM XL et EURION, les trois SCPI de la gamme CORUM L'Épargne sont à capital variable. Elles peuvent être souscrites intégralement en ligne ou auprès d'un conseiller CORUM L'Épargne.

SOUSCRIRE EN SCPI À CAPITAL FIXE

Vous pouvez acquérir des parts de SCPI à capital fixe lors de la création de la société ou à l'occasion d'une augmentation de capital. En dehors de ces deux périodes de souscription, il reste possible d'acheter des parts sur le marché secondaire. Le prix des parts d'une SCPI à capital fixe dépend de l'offre et de la demande. Il peut donc varier sensiblement à la hausse comme à la baisse.

À échéances régulières (hebdomadaires, mensuelles ou trimestrielles, suivant les SCPI), les sociétés de gestion confrontent les ordres d'achat et de vente des parts. Elles peuvent ainsi fixer le cours (ou prix d'exécution) permettant de satisfaire le maximum d'ordres. Tous les ordres d'achat passés à ce prix ou à un prix supérieur sont exécutés, dans la limite des parts à vendre et en respectant un ordre d'arrivée. Cet achat est soumis aux droits d'enregistrement (5%) et à des frais de cession qui sont le plus souvent à la charge de l'investisseur. L'achat de parts de SCPI à capital fixe est moins souple que celui de SCPI à capital variable car vous n'êtes pas assuré d'obtenir les parts demandées.

COMMENT SONT VERSÉS LES DIVIDENDES POTENTIELS DES SCPI ?

Si les SCPI vous procurent des revenus potentiels réguliers, le versement de ces dividendes obéit cependant à des règles spécifiques, à connaître avant d'investir.

DÉLAI DE JOUISSANCE : VOUS NE PERCEVEZ PAS VOS REVENUS IMMÉDIATEMENT

Lorsque vous achetez des parts de SCPI, vous ne touchez pas vos premiers dividendes immédiatement mais après un certain temps (il varie, en moyenne, de 4 à 6 mois) appelé « délai » (ou « différé ») de jouissance. C'est le **temps dont a besoin la SCPI pour trouver de nouveaux immeubles de qualité et rentables** ; il prend en compte

la recherche d'immeubles, l'étude des dossiers, la transaction et la mise en location si l'immeuble n'est pas déjà loué. Ce processus prend en moyenne **5 mois**, ce qui explique les délais de jouissances pratiqués sur le marché.



La mise en place d'un délai de jouissance permet de ne pas diluer la rentabilité et de **protéger les anciens associés**. En effet, si les dividendes étaient distribués aux nouveaux associés dès leur souscription, cela reviendrait à couper plus de « parts » d'un même « gâteau », au détriment des associés historiques. La mise en place du délai de jouissance permet, au contraire, de faire grossir le « gâteau » avant de couper de nouvelles « parts » : la performance peut ainsi être maintenue pour tous les épargnants.

Cette information figure dans les statuts, sur les Bulletins Trimestriels ou Semestriels d'Informations (BTI ou BSI) ou encore sur la note d'information. Renseignez-vous avant d'investir. Le délai de jouissance est indépendant de la propriété des parts. Vous devenez propriétaire dès la souscription, indépendamment de l'application du délai de jouissance.

LES DIVIDENDES POTENTIELS SONT VERSÉS À INTERVALLES RÉGULIERS.

Les SCPI sont idéales pour vous constituer un complément de revenus car les dividendes potentiels vous sont versés régulièrement, généralement chaque trimestre.

BON À SAVOIR

CORUM L'Épargne a opté pour un versement mensuel des dividendes, le 10 de chaque mois. Une décision destinée à faciliter la gestion des finances des épargnants : par exemple, pour rembourser l'échéance du prêt ayant servi à financer l'achat des parts.

Chez CORUM L'Épargne, vous pouvez par ailleurs choisir de toucher vos dividendes potentiels directement ou alors choisir de réinvestir tous les mois tout ou partie de ces dividendes pour venir progressivement augmenter votre capital. En choisissant cette option, vous ne touchez pas de revenus. Vous devez néanmoins payer l'impôt sur vos dividendes réinvestis : vous pouvez donc choisir le pourcentage de dividende que vous souhaitez réinvestir en fonction de votre situation.

En réinvestissant vos dividendes, vous augmentez automatiquement votre nombre de parts, qui généreront à leur tour des dividendes potentiels.

Vous pouvez interrompre le réinvestissement de vos dividendes à tout instant et sans frais depuis votre espace privé ou auprès de votre interlocuteur dédié CORUM L'Épargne.

LE DÉMEMBREMENT DE PARTS DE SCPI

Le démembrement de propriété consiste à **séparer la propriété d'un bien immobilier des revenus qu'il génère**. Par exemple, vous pouvez détenir la propriété d'un appartement mis en location, mais les revenus reviennent à une autre personne : il est l'usufruitier, vous êtes le nu-propriétaire. Souvent méconnu, ce mécanisme peut s'appliquer à l'immobilier détenu en direct, mais également aux parts de SCPI.

COMMENT ÇA MARCHE ?

Dans le cas du démembrement de parts de SCPI, la propriété est répartie entre un **usufruitier** qui touche les dividendes et un **nu-propriétaire** qui détient la propriété des parts. Le démembrement est toujours temporaire : il peut avoir une durée viagère (il s'éteint au décès de l'usufruitier) ou déterminée (par exemple, 10 ou 15 ans).

Acheter des parts de SCPI démembrées vous engage sur le long terme, pour toute la durée du démembrement et les parts démembrées sont très difficiles à revendre.

LE DÉMEMBREMENT POUR LE NU-PROPRIÉTAIRE

Acheter la **nue-propriété** de parts de SCPI vous permet d'**investir en immobilier sans alourdir votre fiscalité**. En effet, vous ne percevez pas de revenus et la nue-propriété n'entre pas dans l'assiette taxable à l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)¹⁾. En contrepartie de l'absence de revenus, vous achetez vos parts avec une **décote comprise, en fonction de la durée du démembrement, entre 10 et 40% de leur valeur en pleine propriété**. Au terme du démembrement, qu'il soit viager ou temporaire, vous récupérez automatiquement la pleine propriété des parts, sans frais ni taxes.



LE DÉMEMBREMENT POUR L'USUFRUITIER

Acheter l'**usufruit** de parts de SCPI vous permet de percevoir des revenus potentiels réguliers selon **une performance (non garantie) plus importante au regard du capital investi** que si vous aviez acquis les parts en pleine propriété. En effet, vous achetez vos parts pour **10 à 40% de leur valeur en pleine propriété**. De plus, les revenus potentiels sont susceptibles d'être revalorisés au cours du démembrement.

Ce montage est particulièrement intéressant si vous êtes **bailleur** et que vous disposez d'un déficit foncier préexistant. Dans ce cas, celui-ci pourra venir s'imputer sur les revenus procurés par vos parts de SCPI, ce qui allégera votre fiscalité. Cependant, si vous êtes soumis à l'IFI, vos parts seront taxées pour leur valeur en pleine propriété²⁾. À la fin de la période de démembrement, l'usufruit est automatiquement réintégré à la nue-propriété et vous cessez de percevoir des revenus.

INVESTIR EN NUE-PROPRIÉTÉ DANS CORUM ORIGIN : EXEMPLE HYPOTHÉTIQUE

- ✎ Prix de la part en 2020 : 1 090 euros (frais et commission de souscription inclus)
- ✎ Durée choisie de la période de démembrement : 10 ans
- ✎ Nombre de parts achetées : 20
- ✎ Montant investi avec une décote de 38%²⁾ de la part : 13 516 euros
- ✎ Somme perçue lors de la revente des parts à 10 ans au prix de retrait de 959,59 euros : 19 192 euros
- ✎ Gain lié au démembrement (hypothèse) : 5 676 euros (sans tenir compte d'une éventuelle variation du prix de la part)

INVESTIR EN USUFRUIT DANS CORUM ORIGIN : EXEMPLE HYPOTHÉTIQUE

- ✎ Prix de la part en 2020 : 1 090 euros (frais et commission de souscription inclus)
- ✎ Objectif (non garanti) de taux de distribution CORUM ORIGIN de 6%³⁾
- ✎ Durée choisie : 5 ans
- ✎ Nombre de parts achetées : 20
- ✎ Montant investi avec parts achetées à 24%²⁾ de leur valeur : 5 232 euros
- ✎ Dividende potentiel annuel: 1 308 euros
- ✎ Rendement potentiel de l'investissement en usufruit sur 5 ans (avant impôts) : 25%

BON À SAVOIR

Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a seulement pour but d'illustrer les mécanismes de votre investissement sur la durée de placement. L'évolution de la valeur de votre investissement pourra s'écarter de ce qui est affiché, à la hausse comme à la baisse.

1) Excepté en cas de démembrement légal, suite à une succession. L'IFI est alors réparti entre le nu-propriétaire et l'usufruitier selon le barème fiscal de l'usufruit viager.

2) Clés de démembrement en vigueur au 30/06/2020

3) Rendement (taux de rendement ou DVM) : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versés 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.

INVESTIR EN SCPI VIA UN CONTRAT D'ASSURANCE VIE

Les SCPI et l'assurance vie arrivent en tête des **placements préférés des Français**. Les premières ont rapporté 4,4% nets de frais de gestion en 2019⁽¹⁾ et la seconde bénéficie de certains avantages fiscaux. Face à la baisse du rendement des fonds en euros, ayant atteint 1,4% en 2019⁽²⁾ vous êtes de plus en plus nombreux à vouloir **diversifier votre contrat d'assurance vie en y intégrant de l'immobilier**, notamment des parts de SCPI. Cependant, si ce choix présente des avantages, il comporte aussi des inconvénients.

L'ASSURANCE VIE, UNE FISCALITÉ FAVORABLE

En achetant vos parts de SCPI via un contrat d'assurance vie, vous bénéficiez d'une **fiscalité souple**. Tant que vous n'effectuez pas de rachat sur votre contrat, les loyers sont exonérés d'impôt sur le revenu. Une fiscalité nettement plus favorable que celle applicable aux revenus des SCPI lorsqu'elles sont détenues en direct. Ces derniers sont, en effet, imposés à votre Taux Marginal d'Imposition (TMI), majoré de 17,2% de prélèvements sociaux⁽³⁾.

La fiscalité de l'assurance vie a changé il y a quelques années. Désormais, si vous faites un rachat sur un **contrat ouvert depuis le 27 septembre 2017** (ou pour les souscriptions effectuées à compter de cette date), vous avez le choix entre le Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) et une imposition à l'impôt sur le revenu à votre TMI. En pratique, cette deuxième option est intéressante uniquement si votre TMI est inférieur à 12,8%.

Si vous avez opté pour le PFU et que votre contrat a été ouvert il y a moins de huit ans, les gains potentiels (loyers et plus-values) sont fiscalisés à 30% (12,8% de prélèvement forfaitaire et 17,2% de prélèvements sociaux). **Si le contrat à plus de huit ans, ils sont taxés à 24,7% (7,5% de prélèvement forfaitaire plus 17,2% de prélèvements sociaux)** pour les versements inférieurs à 150 000 euros (300 000 euros pour un couple) et à 30% (12,8% et 17,2%) au-delà. En cas de rachat après huit ans, vous bénéficiez d'un **abattement annuel sur les produits de 4 600 euros pour une personne seule et de 9 200 euros pour un couple** marié ou pacsé soumis à imposition commune.

De plus, sous certaines conditions (versements effectués avant les 70 ans du défunt) les contrats d'assurance vie peuvent être totalement exonérés de droits de succession à hauteur de 152 500 euros.

UNE LIQUIDITÉ ASSURÉE

Contrairement à un investissement réalisé en direct, la **disponibilité de vos fonds est assurée par l'assureur**, dans un délai qui ne peut excéder deux mois après la demande de rachat du contrat. Les délais peuvent donc être réduits par rapport à la revente de parts de SCPI détenues en direct. Revers de la médaille, les assureurs, pour assurer cette liquidité, limitent la part des SCPI dans votre contrat d'assurance vie. Sauf exception, un contrat ne peut pas être composé à 100% de parts de SCPI.

UN CHOIX RESTREINT DE SCPI

Si vous investissez en direct, vous avez le choix entre plus de 200 SCPI différentes⁽⁴⁾. Investir dans des SCPI via un contrat d'assurance vie restreint sensiblement cette offre. En effet, **seule**

une vingtaine de SCPI y sont éligibles. Suivant les contrats, vous avez accès à l'ensemble des SCPI éligibles ou seulement à une poignée d'entre elles. Dans tous les cas, vous vous privez d'un grand nombre de SCPI performantes.

BON À SAVOIR

En mars 2020, afin de répondre à la demande de nombreux épargnants, le groupe CORUM a créé sa propre compagnie d'assurance vie, CORUM Life, le seul contrat du marché donnant accès à deux SCPI de la gamme CORUM L'Épargne (dans la limite de 55% des sommes investies) : CORUM Origin et CORUM XL. Ces deux SCPI ont délivré une performance respective de 6,25% et 6,26% en 2019⁽⁴⁾, supérieure à la moyenne du marché de 4.40%⁽¹⁾. Ce contrat donne également accès à des fonds obligataires maison normalement réservés à une clientèle institutionnelle.

PAS DE FINANCEMENT À CRÉDIT

Contrairement à une acquisition en direct, l'achat de parts de SCPI dans le cadre de l'assurance vie ne peut pas être financé à crédit. Vous vous privez ainsi de « l'effet de levier » du crédit qui vous permet de vous constituer un patrimoine rapidement, même si vous n'avez pas les liquidités nécessaires immédiatement pour acheter au comptant.

DES LOYERS PARFOIS AMPUTÉS PAR LES FRAIS DE GESTION LIÉS AU CONTRAT

Aux frais de souscription et de gestion de la SCPI viennent parfois s'ajouter, selon les assureurs, ceux du contrat d'assurance vie. Cet empilement de frais peut limiter l'intérêt fiscal de l'assurance vie et réduire la rentabilité de vos parts. Renseignez vous auprès de votre assureur.

BON À SAVOIR

Certains assureurs, tels que CORUM Life, ont fait le choix de ne pas prélever de frais liés au contrat d'assurance vie, ce qui permet aux épargnants de toucher 100% des revenus nets de frais de gestion dégagés par les parts de SCPI logées à l'intérieur de leur contrat.

PRÉCAUTIONS AVANT D'INVESTIR

CORUM Life est un contrat d'assurance vie composé exclusivement d'unités de compte, dans lequel vous trouverez uniquement et en exclusivité les produits CORUM L'Épargne. Comme toutes les solutions CORUM L'Épargne, CORUM Life n'offre aucune garantie en capital (sauf en cas de décès - plus de détails dans les documents disponibles sur corum.fr/assurance-vie). Les montants investis dans le contrat CORUM Life sont sujets à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers.

1) Source : IEIF

2) Source : Capital

3) Pour les revenus potentiels de source française.

4) Rendement (taux de rendement ou DVM) : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versés au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuée) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part.

INVESTIR EN SCPI VIA UNE SCI

Tout comme l'investissement en SCPI à travers un contrat d'assurance vie, loger ses parts de SCPI dans une Société Civile Immobilière (SCI) soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS) peut être une solution intéressante pour **alléger la fiscalité qui pèse sur les revenus des SCPI** lorsque celles-ci sont détenues en direct.

LA FISCALITÉ DES LOYERS DANS UNE SCI IMPOSÉE À L'IS

Lorsque vous détenez vos parts de SCPI en direct, les loyers qui vous sont versés entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Ils sont fiscalisés à votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) majoré des prélèvements sociaux (17,2%)⁽¹⁾. Soit au minimum 31,2% (première tranche à 14% + les prélèvements sociaux), jusqu'à 62,2% au maximum (dernière tranche à 45% + prélèvements sociaux).

En revanche, si vous détenez vos parts de SCPI dans une SCI imposée à l'IS, c'est la SCI qui est imposée sur ses bénéfices au taux de 15% (pour les bénéfices inférieurs à 38 120 euros,



28% entre 38 120 et 500 000 euros, 33,1% au-delà). Vous n'êtes imposé à titre personnel que si vous décidez de distribuer les dividendes potentiels issus des loyers en dehors de la SCI. Vous êtes libre de le faire ou non. Si la SCI a financé l'achat des parts à crédit, les loyers potentiels serviront à payer les mensualités et aucune distribution ne sera effectuée.

(1) Pour les revenus potentiels de source française

UNE QUESTION ?

Votre interlocuteur dédié CORUM L'Épargne peut vous accompagner pour définir la stratégie la plus adaptée à votre situation et à vos objectifs. Il pourra vous guider à chaque étape de votre projet.

01 70 82 24 53

disponible du lundi au samedi
de 9h à 19h, appel non surtaxé.

www.corum.fr



Lexique

AMF (Autorité des Marchés Financiers)

Autorité publique indépendante qui a pour mission de veiller à la protection des épargnants lorsqu'ils investissent dans des supports faisant appel public à l'épargne (OPCI, SCPI...)

Aspim (Association française des sociétés de placement immobilier)

Association qui défend les intérêts de ses adhérents (notamment les sociétés de gestion de SCPI) et participe à l'évolution de la réglementation, de la fiscalité...

Associé (aussi appelé porteur de parts)

Particulier ayant investi dans une SCPI et en détenant une partie des parts sociales, au prorata du montant investi.

Bulletin Semestriel d'Information (BSI)

Bulletin émis à intervalle régulier (chaque semestre) dans lequel la société de gestion a l'obligation de publier et de diffuser certaines informations auprès des associés. Depuis le 22 février 2019 et l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement de l'AMF, les sociétés de gestion qui le souhaitent peuvent opter pour une publication trimestrielle ou semestrielle.

Bulletin Trimestriel d'Information (BTI)

Voir bulletin semestriel d'information (BSI)

Capital fixe (SCPI à)

L'une des deux formes juridiques des SCPI. Lorsque le plafond de capital est atteint, sauf augmentation de capital, les parts de la SCPI ne peuvent être acquises que sur le marché secondaire.

Capital variable (SCPI à)

L'une des deux formes juridiques des SCPI. Le capital varie en fonction des ventes et des achats de parts. Tant que le capital maximal défini par les statuts n'est pas atteint, il est possible d'acheter des parts.

Déficit foncier

Lorsque les charges déductibles des loyers (par exemple les intérêts d'emprunt) sont supérieures aux loyers, il y a création d'un déficit foncier.

Démembrement

Le droit de propriété peut être réparti entre usufruit et nue-propriété. L'usufruitier perçoit les revenus (fructus) et le nu propriétaire peut disposer du bien en le vendant, le léguant ou le donnant. Le démembrement de parts de SCPI peut répondre à un objectif fiscal ou de transmission de patrimoine.

Dividende

C'est la partie du bénéfice (non garanti) distribué par les SCPI aux épargnants. Elle est composée majoritairement de revenus fonciers (loyers) et marginalement de revenus financiers (trésorerie, plus-value de cession ou report à nouveau).

Effet de levier du crédit

Faculté, grâce au crédit immobilier, d'investir un montant plus important que celui que l'on aurait pu mobiliser si on avait investi comptant. Les parts de SCPI peuvent être financées à crédit, les dividendes servent alors à rembourser les mensualités du prêt.

Flat tax

(voir PFU)

Frais de gestion

Ils correspondent à la commission perçue par la société de gestion pour la gestion des actifs immobiliers. Ils sont exprimés en pourcentage TTC des loyers.

Immeuble situé à Glasgow (UK) acquis en 2020
par la SCPI CORUM XL



Frais de souscription

Ils sont perçus lors de l'achat des parts et servent pour l'acquisition des actifs immobiliers. Ils sont calculés en pourcentage TTC du prix d'acquisition.

IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

Remplace l'impôt sur la fortune (ISF) depuis le 1er janvier 2018. Toutes les personnes détenant un patrimoine immobilier net supérieur à 1,3 million d'euros y sont éligibles.

PFU (ou flat tax)

Prélèvement de 30% (12,8% d'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux) s'appliquant à la majorité des produits financiers. Sont notamment concernés les revenus financiers des SCPI et des OPCV.

Porteur de parts

Voir associé

Taux Marginal d'Imposition (TMI)

Taux d'imposition auquel est imposé un contribuable sur la tranche la plus élevée de ses revenus. Tous les revenus supplémentaires seront taxés à cette hauteur.

CORUM L'Épargne est une société par actions simplifiée au capital social de 100 000 € immatriculée au RCS Paris sous le numéro 851 245 183 - Siège social : 1 rue Euler 75008 Paris. Inscription auprès de l'ORIAS sous le numéro 20002932 (www.orias.fr) en sa qualité de Conseiller en Investissements Financiers, membre de la CNCIF, chambre agréée par l'AMF et d'Agent Général d'Assurance sous le contrôle de l'ACPR, 4 Place de Budapest CS 92459, 75436 Paris.

CORUM Life est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 20 000 000 € régie par le code des assurances. RCS Paris 852 264 332 - Siège social : 1 rue Euler 75008 Paris. Société soumise au contrôle de l'ACPR (4 place de Budapest – 75436 Paris Cedex 9).

Corum AM est une société de gestion de portefeuille, société par actions simplifiée au capital social de 600 000€, immatriculée au RCS PARIS, sous le n° 531 636 546. Son siège social est situé au 1 rue Euler, 75008 Paris. Elle bénéficie de l'agrément GP-11000012 du 14 avril 2011 de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), et de l'agrément au titre de la Directive AIFM 2011/61/UE, 17 Place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2. Elle gère les SCPI CORUM Origin, CORUM XL et EURION.

*CORUM Origin, visa SCPI n°12-17 de l'AMF du 24/07/2012
CORUM XL, visa SCPI n°19-10 de l'AMF du 28/05/2019.
EURION, visa SCPI n°20-04 de l'AMF du 21/01/2020.*

CORUM L'ÉPARGNE

www.corum.fr

1 rue Euler
75008 Paris
Tél. 01 70 82 24 53

