

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## ORIGIN 1<sup>ère</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2021

Acheter des parts de SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



La Courrouze - Saint-Jacques de la Lande - Rennes - France  
Acquis le 15 mai 2013

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**6 %**

Rendement\*  
(Dividende) 2020

**5,77 %**

Taux de rentabilité  
interne\* sur 5 ans

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**15,81 €**

par part

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**30,5 M€**

au 1<sup>er</sup> trimestre 2021

Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 6 % (non garanti).

## CORUM ORIGIN, LA SCPI QU'ON NE PRÉSENTE PLUS

### UNE SCPI D'ENVERGURE

à échelle européenne, dont la capitalisation s'élève à 2 milliards d'euros

### UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ

réparti dans plusieurs pays, types d'immeubles et locataires

### UNE PERFORMANCE DE HAUT NIVEAU

depuis 9 ans, affichant l'un des 5 meilleurs rendements annuels du marché<sup>1</sup>

1. Source : IEIEF

**LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.**



## UNE NOUVELLE ANNÉE, DES CONVICTIONS INCHANGÉES

*Les résultats ont été au rendez-vous en 2020, en dépit du contexte chahuté. Nous avons entamé 2021 sur les mêmes fondamentaux : chercher à investir au mieux l'épargne que vous nous confiez.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

### UN INVESTISSEMENT IMPORTANT

Poursuivant son développement, CORUM Origin a réalisé un investissement significatif ce trimestre, portant sur deux magasins de bricolage en Lituanie, pour un montant de 58 millions d'euros. Un mot sur le locataire, d'abord : il s'agit de DEPO, leader du marché du bricolage dans les pays baltes, qui faisait déjà partie du portefeuille de locataires de CORUM Origin. Les nombreuses semaines que les Européens ont passées (et risquent de continuer à passer...) chez eux ont ravivé l'âme de bricoleurs de certains – et les enseignes spécialisées ont tiré bénéfice de cette situation. Ensuite, sur la Lituanie : c'est un pays en croissance qui là encore, faisait déjà partie de la zone investie par votre SCPI. Ce type d'investissement est caractéristique de la stratégie de CORUM Origin, et de son aptitude à faire un pas de côté géographiquement, avec un même niveau de risque, sans compromis sur le choix du locataire mais à prix inférieur à ce qui serait proposé dans d'autres pays.

### LA GESTION DE LA CRISE SE POURSUIT

Ce premier trimestre 2021 est toutefois resté sous le signe de la COVID-19. Et il a été compliqué pour beaucoup d'entreprises en raison des restrictions toujours en vigueur, notamment en Europe. Les équipes de gestion ont continué à traiter les sollicitations émanant des locataires de CORUM Origin, comme vous pouvez pu le lire dans les mises à jour régulières que nous publions sur notre site. Toutefois, les discussions sur les aménagements de loyer sont plus fluide qu'en 2020, et les solutions sont rapidement trouvées. À fin mars, nous estimons les baisses de loyer accordées à environ 0,2 % du montant total annuel perçu par CORUM Origin – qui pour mémoire était supérieur à 142 millions d'euros en 2020. L'impact sur la performance de votre SCPI cette année devrait à nouveau être maîtrisé, grâce au dialogue maintenu et surtout à la solidité des entreprises locataires.

Nous continuons donc à prendre les décisions qui s'imposent et à saisir les opportunités qui se présentent. Nous avons ainsi, en plus de la Lituanie, réalisé une deuxième acquisition ce trimestre, ainsi que deux ventes qui seront détaillées plus loin dans ces pages.

**CORUM Origin est également disponible dans le contrat d'assurance vie CORUM Life.**

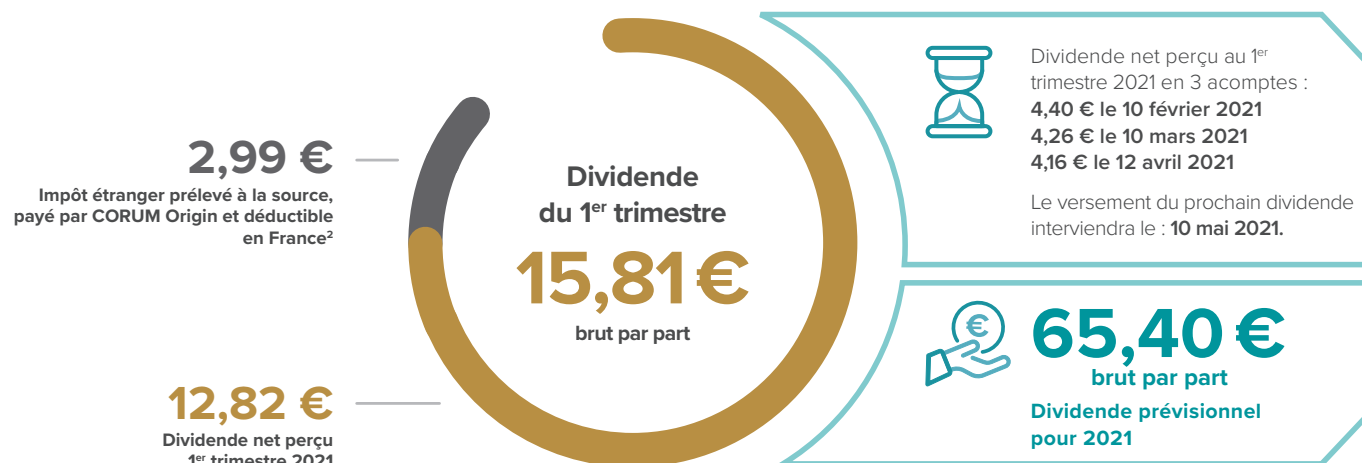
Retrouvez tous les détails sur  
[www.corum.fr/assurance-vie/corum-life](http://www.corum.fr/assurance-vie/corum-life)



# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM Origin. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti et la valeur de la part de CORUM Origin ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>



## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/03/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	2 042 M€	1 993 M€
Capital nominal*	1 615 M€	1 576 M€
Nombre de parts	1 873 184	1 828 633
Nombre d'associés	33 981	33 010

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUIN 2019

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

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

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Valeur de réalisation* (par part)	919,75 €
Valeur de reconstitution* (par part)	1 117,10 €
Valeur IFI* (par part)	959,59 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **959,59 €**

Date d'entrée en jouissance

**1<sup>er</sup> JOUR DU  
6<sup>ème</sup> MOIS**

suivant la souscription et  
son règlement intégral.

**\* En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions  
dans le glossaire en dernière  
page.

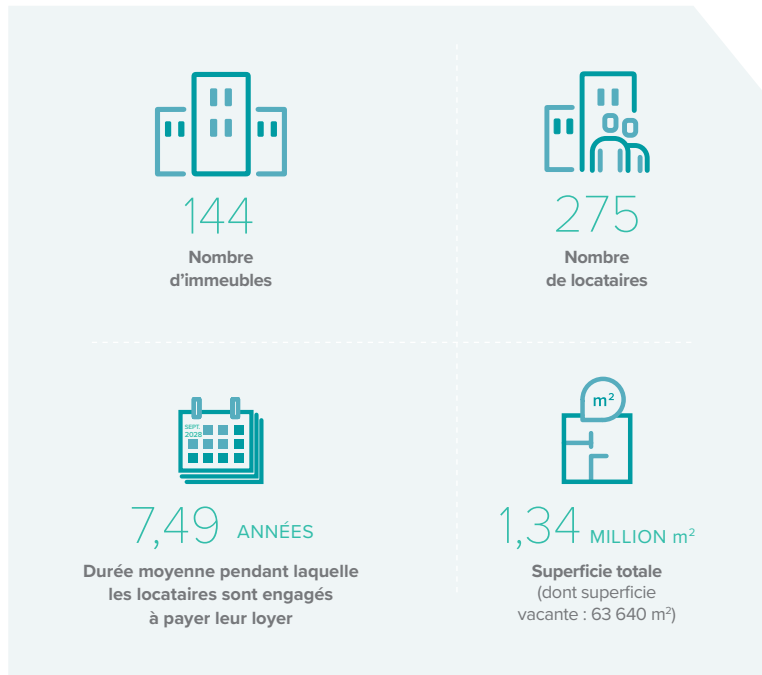
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

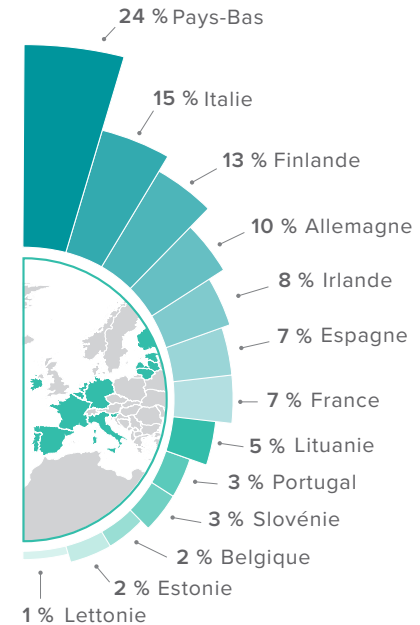
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 mars 2021)



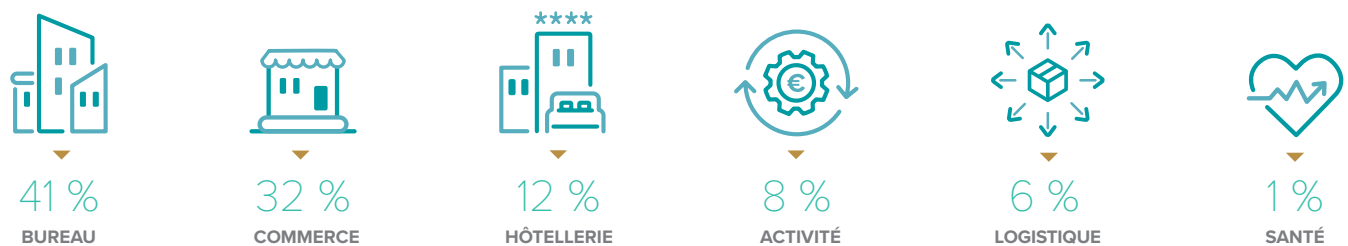
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 mars 2021, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 mars 2021, % de la valeur vénale)

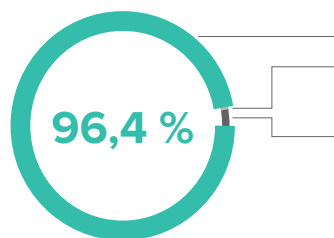


## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 1<sup>er</sup> trimestre 2021)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

### Locaux occupés

- **96,40 % TOF**
- **0,20 %** sous franchise de loyer (vacance financière)

### Locaux vacants : (31 locaux)

- **3,40 %** en recherche de locataires :

- 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 à Lieusaint (2 438 m<sup>2</sup>)
- 2 à Torcy (594 m<sup>2</sup>)
- 1 à Saint-Nazaire (7 092 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 3 à Technoparc (675 m<sup>2</sup>)
- 4 à Hambourg (4 583 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 3 à Yecla (38 245 m<sup>2</sup>)
- 4 à Joyce's Court (474 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 à Red office (671 m<sup>2</sup>)
- 1 à Vilvoorde (200 m<sup>2</sup>)
- 1 à Zaandam (385 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 3 à Dublin Classon (491 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 2 à Dublin Kilmainham (1 076 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 à Braga (2 170 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 à Val Plaza (4 077 m<sup>2</sup>)

### Deux cessions au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 :

- 1 à El Puente - Canaries
- 1 à Bruxelles

1. Dont libération au 1<sup>er</sup> trimestre 2021

# LES ACQUISITIONS

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

## LITUANIE

DEPO

### VILNIUS & KLAIPEDA

ACQUIS LE 29 JANVIER 2021

**Prix de l'acquisition : 58 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,4 %**

**Surface locative : 52 461 m<sup>2</sup>**

**Typologie : Commerce**

**Durée du bail restant à courir : 15 ans**

**Locataire : DEPO**

CORUM Origin acquiert deux magasins en Lituanie. Le premier est situé dans la capitale, Vilnius, dans une zone commerciale à 8 km du centre-ville. Le second se trouve à Klaipeda, troisième ville du pays située le long de la mer Baltique, à 3 km du centre-ville sur un carrefour important. Le bail de 30 ans comprend une option de sortie au terme de la 15<sup>e</sup> année. En outre, cette transaction comprend une clause particulière : le locataire peut racheter l'immeuble à un prix d'ores et déjà connu, et s'il n'exerce pas ce droit, nous avons le droit de l'y obliger quelques années plus tard. Créé en 2004 en Lettonie, au moment où le pays entrait officiellement dans l'Union européenne, DEPO est devenu le leader du marché du bricolage dans les pays baltes. Ces dernières années, la société a connu une croissance très importante. En 2020, le chiffre d'affaires de ces deux magasins a augmenté de 56 % et il a continué à progresser malgré la crise.



## PAYS-BAS

ROYAL BAM / VEOLIA

### ROTTERDAM

ACQUIS LE 10 FÉVRIER 2021

**Prix de l'acquisition : 8 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,5 %**

**Surface locative : 7 400 m<sup>2</sup>**

**Typologie : Bureau**

**Durée moyenne des baux restant à courir : 7,4 ans**

**Locataire : Royal BAM, Veolia**

Cet immeuble se situe dans le nord de la ville de Rotterdam, au sein d'un parc de bureaux et d'industrie. Cette zone, appelée « North-West », accueille près de 400 entreprises, et se situe à 10 minutes de voiture du centre de Rotterdam. Sa proximité avec l'autoroute la rend également facilement accessible depuis les villes d'Amsterdam et La Haye. L'immeuble accueille deux locataires : Royal BAM et Veolia. Royal BAM est un groupe néerlandais de BTP, leader de la construction aux Pays-Bas. En 2019, le groupe affichait un chiffre d'affaires de 7,2 milliards d'euros et employait près de 20 000 personnes, basées aux Pays-Bas, en Belgique et au Royaume-Uni. Veolia est un groupe français qui propose des solutions de gestion et de valorisation de l'eau, des déchets et de l'énergie, aux collectivités comme aux industries. Son chiffre d'affaires en 2019 s'élevait à 27 milliards d'euros, et elle compte environ 180 000 collaborateurs dans le monde entier, dont 650 personnes au Pays-Bas.



## Avertissements

Acheter des parts de SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### 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 2 000 000 332 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

### Conditions de retrait des associés

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

### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) et des frais de dossier forfaitaires de 240 € TTI (toutes taxes incluses).

### Fiscalité

**1. Déclaration de revenus** Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM Origin au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 € s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur le revenu. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le Trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2020 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2022, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2021. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

CORUM Origin est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. L'assemblée générale de CORUM Origin se tiendra le 20 avril 2021.

### Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, 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.

## 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.

**La capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part : 1 873 184 parts \* 1 090 € = 2,042 milliards d'euros.

**Le capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part : 1 873 184 parts \* 862 € = 1,615 milliards d'euros.

**Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

**Rendement à l'acquisition** : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

**Taux de distribution (DVM)** : taux de distribution sur valeur de marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,18 % en 2020) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués sur la période.

**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.

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).



Siège Social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 950 786 € - Capital social au 31 mars 2021 : 1 614 684 348 €  
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 L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.