

CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

ORIGIN

2^{ème} TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 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 2020*
(Dividende)

5,77 %

Taux de rentabilité interne* sur 5 ans

DIVIDENDE TRIMESTRIEL

15,22 €

par part

MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

37 M€

au 2^{ème} trimestre 2021

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

CORUM ORIGIN, LA SCPI QUE L'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

avec un objectif de performance tenu, voire dépassé, depuis 10 ans

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

L'ÉDITORIAL



ACHETER... ET VENDRE !

Le deuxième trimestre a vu s'affirmer la stratégie opportuniste de CORUM Origin à l'achat... et le début du troisième, à la vente.

Par Frédéric Puzin,
Fondateur de CORUM L'Épargne

L'immobilier de santé - j'ai eu l'occasion de l'évoquer récemment dans une tribune - est à la mode depuis mars 2020. C'est facile à comprendre. Problème : les acheteurs se bousculent et les prix des immeubles de santé grimpent. Mais si les prix augmentent quand tout le monde a la même idée au même moment, ce n'est pas le cas des loyers perçus, ce qui induit des rendements plus faibles... et plus de risques sur le prix de revente futur, quand l'engouement du moment sera retombé. Et il retombera. C'est la vieille histoire des moutons de Panurge !

Vous l'avez compris, nous ne sommes pas de ceux qui investissent dans la santé actuellement. Mais si d'autres investisseurs veulent acheter des laboratoires ou bureaux loués à des entreprises pharmaceutiques, et s'ils sont prêts à les payer cher, CORUM Origin en a à vendre ! Ainsi CORUM Origin vient de signer la vente d'un bâtiment de bureau / laboratoire à Leiden, aux Pays-Bas*. Parce qu'il est situé au sein du plus grand centre d'activités pharmaceutiques d'Europe, cet immeuble a bénéficié de l'engouement post-COVID 19 pour ce secteur : envolée des prix dans la zone et multiplication des investisseurs intéressés. Nous venions par ailleurs de renouveler le bail du locataire, ce qui a permis de conforter l'engagement envers l'acheteur, et donc le

rendement. Acheté en 2016, cet immeuble revendu en 2021 permet de réaliser une plus-value de 50 %. Une opération qui bénéficie concrètement et directement aux associés, qui toucheront un dividende exceptionnel en juillet. Pas sûr que l'acheteur fasse une aussi belle opération dans 5 ans...

CORUM Origin continue son développement en suivant exactement la même logique – en sens inverse : en achetant à contre-cycle, et en poursuivant une politique de négociation sur les prix demandés par les vendeurs. Votre SCPI vient d'acquérir un parc d'activité commerciale en Espagne, dont les enseignes locataires font partie de celles que la pandémie de COVID-19 a renforcées : magasins de meubles et de décoration.

Les crises sont génératrices d'inquiétudes et de nouvelles certitudes. Mais elles sont aussi propices à la création d'opportunités. Ce qui avait de la valeur avant la crise, peut en avoir perdu - et inversement. Dans l'immobilier, santé et commerce ont, en 10 ans, pris des chemins opposés au cours de cette crise. Et avec bon sens, il faudrait acheter lorsque les prix sont au plus bas et revendre lorsqu'ils sont au plus haut. C'est ce que nous cherchons à faire avec CORUM Origin depuis 10 ans, en nous affranchissant des modes et des certitudes du marché qui font monter artificiellement les prix.

* Cette vente vous sera présentée en détail dans le prochain *Fil d'Actualités*, puisqu'elle sera dans le bilan du troisième trimestre.

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



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 PART¹



ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	2 095 M€	1 993 M€
Capital nominal*	1 657 M€	1 576 M€
Nombre de parts	1 921 946	1 828 633
Nombre d'associés	34 984	33 010

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} JUIN 2019

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription inclus)	1 090,00 €
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	228,00 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	117,33 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	13,08 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	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^{er} JOUR DU 6^{ème} 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^{er} 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

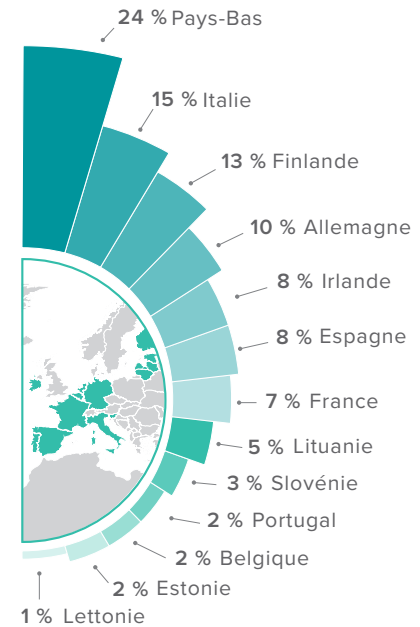
LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 30 juin 2021)



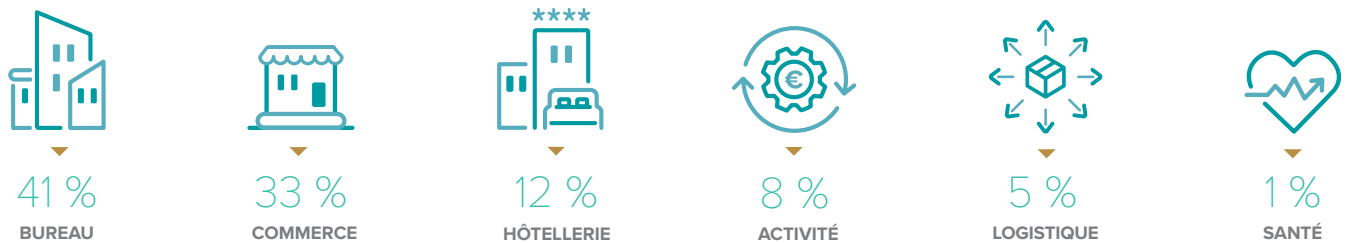
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 30 juin 2021, % de la valeur vénale)



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 30 juin 2021, % de la valeur vénale)

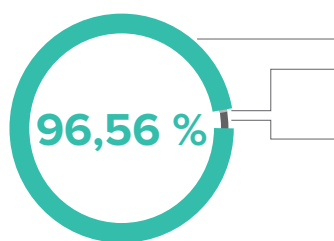


TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 2^{ème} trimestre 2021)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Locaux occupés

- 96,56 % TOF
- 0,03 % sous franchise de loyer (vacance financière)

Locaux vacants : (33 locaux)

- 3,41 % en recherche de locataires :
 - 3 à Amneville (468 m²)
 - 1 à Lieusaint (2 438 m²)
 - 2 à Torcy (594 m²)
 - 4 à Hambourg (4 583 m²)
 - 3 à Technoparc (675 m²)
 - 3 à Yecla (38 245 m²)
 - 4 à Joyce's Court (474 m²)
 - 1 à Vilvoorde (200 m²)
 - 1 à Val Plaza (4 077 m²)
 - 3 à Dublin Classon (491 m²)
 - 1 à Saint-Nazaire (7 092 m²)
 - 1 à Braga (2 170 m²)
 - 2 à Hoofdorp - Red Office (933 m²)¹
 - 2 à Zaandam (5 302 m²)¹
 - 1 à Rotterdam - BAM (221 m²)¹
 - 1 à Parc Faraday (170 m²)¹

Aucune vente au cours du 2^{ème} trimestre 2021.

1. Dont libération au 2^{ème} trimestre 2021

LES ACQUISITIONS

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

PAYS-BAS

DALCO FOOD OOSTERHOUT

ACQUIS LE 30 AVRIL 2021

Prix de l'acquisition : 2,8 M€
Rendement à l'acquisition : 7,1 %

Surface locative : 5 477 m²
Typologie : Entrepôt /
Logistique

Durée du bail restant à courir : 15 ans
Locataire : DALCO FOOD

Cet immeuble, bâti en 2002, est accessible par l'autoroute notamment depuis Breda et Rotterdam. Cette acquisition a été réalisée dans le but de mener un projet d'extension avec le locataire Dalco Food, occupant le bâtiment adjacent acquis en 2017 par CORUM Origin. Dalco Food et CORUM Origin ont signé un accord de construction d'une nouvelle unité de production de 2 000 m² reliée aux deux bâtiments existants. L'immeuble acquis en 2021 sera également rénové dans le but de répondre aux standards techniques de la production alimentaire. Le bail du locataire actuel sera résilié d'ici la fin de l'année (accord de résiliation déjà signé). Dalco Food signera un bail ferme de 15 ans, avec charges et taxes à la charge du locataire, portant sur les deux bâtiments existants ainsi que le nouveau site de production (achèvement prévu en 2022). Dalco Food réalise et produit des plats et amuse-gueules végétariens et végétaliens. Le groupe bénéficie de deux sites de production aux Pays-Bas, à Oss et à Oosterhout. Depuis 2019, Dalco Food a formé une joint-venture avec le groupe Hilton Food Group basé au Royaume-Uni.



ESPAGNE

MULTI-LOCATAIRES MALAGA

ACQUIS LE 30 JUIN 2021

Prix de l'acquisition : 23,28 M€
Rendement à l'acquisition : 8,1 %

Surface locative : 13 784 m²
Typologie : Commerce

Durée moyenne des baux restant à courir : 6,07 ans
Locataire : Conforama, Maisons du Monde, JYSK, Mubak, Muebles Boom

CORUM Origin acquiert un nouveau bien en Espagne, Bahia Azul Comercial Parque. Il s'agit d'un parc d'activité commerciale qui propose principalement des enseignes spécialisées dans l'ameublement et la décoration. Situé à Malaga, sixième plus grande ville d'Espagne, Bahia Azul bénéficie d'une position stratégique, à l'ouest du centre-ville, à proximité de l'aéroport, mais aussi au début de la région touristique de la Costa del Sol. Un budget investissement de 325 000 €, à la charge du vendeur, a été négocié afin de réaliser d'importants travaux dans les années à venir, dont la rénovation de la toiture. Dix locataires occupent le parc, dont des enseignes internationales comme Conforama (pour 50 % du montant des loyers), Maisons du Monde (10 %) et JYSK (10 %), mais également espagnoles comme Mubak (11 %) ou Muebles Boom (7 %). La situation financière de Conforama en Espagne est restée solide ces dernières années, et l'entreprise a réalisé un chiffre d'affaires de 347 M€ en 2019.



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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} 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^e année et jusqu'à la 21^e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e 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^{er} 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.

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 s'est tenue le 20 avril 2021, l'ensemble des résolutions a été approuvé.

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.

Capitalisation : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le prix de part : 1 921 946 parts * 1 090 = 2,095 milliards d'euros.

Capital nominal : correspond au nombre total de parts CORUM Origin multiplié par le montant nominal d'une part : 1 921 946 parts * 862 = 1,657 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 la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

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).

