

VOTRE VIE D'ASSOCIÉ ***L'ESSENTIEL 2016***

Rapport annuel 2016



CORUM
L'immobilier sans l'immobilité

“ CORUM A POUR AMBITION
**DE VOUS RENDRE ACTEUR
DE VOTRE ÉPARGNE.** ”

MESSAGE DU PRÉSIDENT	4
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2016	6
OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ZONE EURO	9
SE DÉVELOPPER ET INNOVER	13
Le patrimoine	14
Les acquisitions	16
La stratégie 2017	22
L'engagement de CORUM en faveur du développement durable	24
SAVOIR FAIRE LA DIFFÉRENCE	27
Les performances	28
LES ÉLÉMENTS FINANCIERS	31
Le marché des parts	32

Merci à Pierre S., Laure P. et Choukri M., Associés CORUM,
qui ont aimablement accepté de figurer dans le Rapport Annuel 2016 de CORUM.

MESSAGE DU PRÉSIDENT



L'épargne c'est le financement de notre avenir. Ce sont les projets de notre vie future : l'acquisition d'un logement, les études de nos enfants, un revenu complémentaire à nos retraites, une résidence secondaire, une réserve en cas d'imprévu... Chacun ses projets, chacun son avenir.

Ce sont donc des choix personnels qui correspondent à des préoccupations concrètes.

Si nos projets sont concrets, notre épargne se doit de l'être également. Où va mon argent, à quoi sert-il ? Qui en a l'usage ? Je touche un dividende, un intérêt : qui rémunère mon épargne ? Quels sont les risques ? Quel est le coût de la gestion de mon épargne ?...

CORUM a pour ambition de rendre votre épargne concrète... et de vous rendre acteur de votre épargne.

LEVER UNE AMBIGUÏTÉ

On parle souvent de l'immobilier comme d'un placement sûr, d'une valeur refuge. C'est une contre-vérité et ceux qui la soutiennent jouent sur une ambiguïté : la tangibilité d'un immeuble. Un immeuble est un actif réel par opposition à une action ou une obligation qui sont représentatives de valeurs plus ou moins tangibles. Quoi qu'il arrive, sauf catastrophe du type séisme ou tremblement de terre, l'immeuble est concret sur le long terme. De ce point de vue,

un immeuble est une valeur refuge. Mais sur le plan de sa valeur financière, c'est un actif et un placement comme un autre, dont la valeur peut fluctuer. Le marché immobilier a ses cycles, faits de "booms" et de crises. Il n'est donc en rien une valeur refuge en termes de valeur, surtout si l'on achète au plus haut et que l'on doit revendre en bas de cycle... Et comme je l'ai expliqué dans les rapports annuels successifs de CORUM et les "Fils d'actualité" trimestriels, le marché immobilier est haut, très haut, surtout en France et en Allemagne, du fait de l'excès de liquidité sur ces marchés. Observez par ailleurs à quelle vitesse le marché anglais s'est retourné suite au Brexit que personne n'a su anticiper...

CORUM, comme tout investissement immobilier, n'est donc en rien une valeur refuge. C'est un investissement concret qui vous rend **acteur de l'économie** : votre épargne CORUM permet à un locataire d'exercer son activité, de se développer et d'accueillir ses salariés. Il paie un loyer en retour, un loyer qui vous permet, en tant qu'Associé de CORUM, de recevoir votre dividende mensuel.

"CORUM n'est en rien une valeur refuge. C'est un investissement concret qui vous rend acteur de l'économie."

SE PROTÉGER DES EXCÈS DES MARCHÉS IMMOBILIERS

La stratégie immobilière proposée par CORUM depuis 5 ans pour limiter les effets des cycles immobiliers est basée sur 4 principes.

1. Mettre en œuvre une **stratégie d'investissement ouverte et opportuniste**. Pas de spécialisation sur une thématique (bureaux, commerces, activité, santé...) ou sur une zone géographique (France, Allemagne...). Les gérants saisissent les opportunités sur tous les marchés. Cette stratégie permet d'éviter de devenir prisonnier d'un marché immobilier et d'en subir les contraintes haussières ou baissières.
2. Être aussi **opportuniste à la vente** pour profiter des marchés haussiers : prendre **les gains quand ils sont là**.
3. Privilégier les immeubles offrant des **revenus locatifs élevés**. Ceci permet, indépendamment des cycles, de délivrer une rémunération de l'épargne régulière, indépendamment des conditions

d'achat et de revente d'un immeuble. En n'oubliant jamais que c'est le locataire qui paie le loyer qui fait la valeur de l'immeuble.

4. La **diversification** très importante, qui découle des points 1 et 2, offre une protection complémentaire, mais pas totale, contre le risque de cycle lié à un marché immobilier : diversité des types d'immeubles (bureaux, commerces, hôtels, logistique, santé...), diversité des localisations (CORUM est investie dans 9 pays de la zone euro à fin 2016), diversité des locataires. Ne pas avoir tous ses œufs dans le même panier... Aucun autre placement immobilier n'offre un tel niveau de diversification.

SE PRÉPARER AU CHOC... ET À SAISIR LES OPPORTUNITÉS

La remontée annoncée des taux d'intérêt va avoir un impact direct sur la valeur des immeubles. D'autres phénomènes, tels que les événements politiques des derniers mois ou ceux à venir, en Europe comme dans le reste du monde, pourraient venir déstabiliser des marchés immobiliers historiquement élevés. 2017 pourrait donc être l'année du retournement. Pour autant, les revenus locatifs et donc les dividendes servis, ne seraient pas impactés ou marginalement. Donc, en considérant votre épargne CORUM sur le long terme, et compte tenu de la stratégie mise en œuvre depuis sa création et avec votre confiance, CORUM sera alors idéalement positionnée pour saisir les nombreuses opportunités qui se présenteront. Ce serait reproduire à plus grande échelle ce que nous avons fait en Espagne et au Portugal en 2013. Seule, à l'époque, la modestie des fonds disponibles avait empêché CORUM de réaliser les acquisitions en Irlande qui nous auraient permis en 2016 et 2017 de dégager de substantielles plus-values.

RESTER SAGE DEVANT LE SUCCÈS DE CORUM

Les performances affichées par CORUM depuis 5 ans font son succès et sa popularité grandissante. Mais le nombre d'investissements compatibles en Europe avec la stratégie de CORUM est limité. La faute aux taux d'intérêt historiquement bas et à ces fleuves d'argent qui font monter les prix des immeubles, alors que les loyers restent stables. CORUM doit donc limiter les nouveaux Associés aux investissements compatibles avec l'objectif de rentabilité. Leur nombre avait été limité en 2016, il sera à nouveau limité en 2017. L'enveloppe disponible sera identique : entre 300 et 350 M€. C'est environ 4 000 à 5 000 nouveaux épargnants qui rejoindront la communauté CORUM en 2017 avec un objectif d'épargne long terme. CORUM continuera de vous informer pour chaque investissement des caractéristiques de l'immeuble, de l'activité du locataire, de la rentabilité, de la durée du bail, et de façon générale, de toute information nécessaire pour vous rendre **acteur de votre épargne**.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2016

Une année 2016 en phase avec les objectifs
proposés par CORUM à tous ses Associés

6,45 %
DISTRIBUÉ EN 2016



En 2016, CORUM affiche un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 6,45 %.

Qu'est-ce que le DVM ?

C'est le taux de Distribution sur Valeur de Marché. Cet indicateur permet de mesurer le rendement annuel de CORUM (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées). Il correspond au rapport entre :

- le dividende brut, avant prélèvements fiscaux, versé au titre d'une année ;
- le prix acquéreur moyen de la part constaté au titre de la même année.

9 PAYS INVESTIS
EN ZONE EURO

1 060 €
LA PART

Pour la 4^e année consécutive, le prix de la part a été revalorisé le 1^{er} juin 2016. L'augmentation s'est élevée à 1,4 %, pour être au plus proche de la valeur du patrimoine de CORUM.

CORUM est désormais accessible dès 1 060 € tous frais inclus.

5,18 %
TAUX DE RENDEMENT
INTERNE SUR 5 ANS

Q'est-ce que le TRI d'une part ?

C'est le taux de rendement interne d'une part. Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (5 ans), en prenant en compte :

- l'évolution du prix de la part sur la période de 5 ans (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période) ;
- l'ensemble des dividendes reçus sur la période de 5 ans. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).

ÉVOLUTION DU DÉLAI DE JOUISSANCE DE 2 À 5 MOIS

C'est à l'issue de ce délai que le nouvel Associé pourra percevoir son 1^{er} dividende. Il s'agit d'un ajustement en phase avec la réalité du marché puisqu'il correspond au délai constaté pour investir dans l'immobilier professionnel.

CORUM est un investissement immobilier, nous recommandons donc une durée de placement de 8 ans minimum.

Comme tout investissement immobilier, CORUM n'est pas liquide immédiatement, son capital n'est pas garanti et les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Bien entendu, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



VERSEMENT MENSUEL DES DIVIDENDES

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les Associés de CORUM perçoivent leurs revenus* tous les mois.

* Revenus mensuels potentiels



9,2 ANNÉES

DURÉE MOYENNE
DES BAUX RESTANT
À COURIR

Les locataires de CORUM sont engagés, en moyenne, dans les immeubles pour les 9,2 prochaines années.



18

ACQUISITIONS

18 acquisitions réalisées en 2016 viennent compléter le patrimoine de CORUM, à un taux moyen de 7,56 % Acte en Mains. Ces investissements, réalisés à l'étranger pour 95 % des fonds investis, renforcent la stratégie de diversification sur l'ensemble de la zone euro.

1 CESSION



Acheté 7,6 M€ AEM en 2013, l'actif situé à Tarragone en Espagne a été vendu en mai 2016 9,4 M€, générant une plus-value de + 23 %. Cette cession illustre la stratégie dynamique et opportuniste de CORUM. En 2013, l'économie et l'immobilier sont en bas de cycle en Espagne. CORUM identifie alors le marché comme une opportunité et y achète notamment un actif à Tarragone. En mai 2016, profitant du cycle de marché favorable aux vendeurs, CORUM vend l'actif, qui dégage une plus-value brute de 1,8 M€.

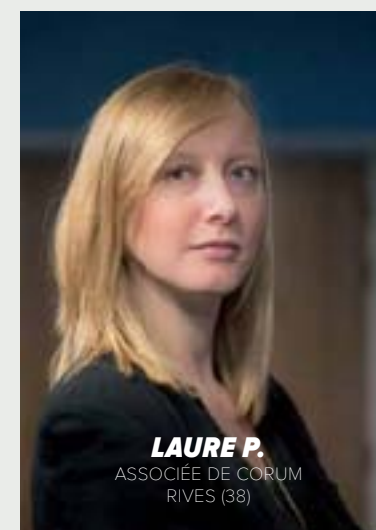
833 M€

CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2016

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2016, multiplié par le prix d'achat de la part au 31 décembre 2016. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM.

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER EN ZONE EURO

“ J'AI DÉCIDÉ D'INVESTIR
DANS CORUM **PARCE QUE
LE PATRIMOINE EST DIVERSIFIÉ
SUR LE MARCHÉ EUROPÉEN.** ”



LAURE P.
ASSOCIÉE DE CORUM
RIVES (38)

"J'ai souscrit à CORUM pour orienter mon épargne vers l'immobilier, avec un risque équivalent à un investissement en immobilier direct mais avec un faible ticket d'entrée. CORUM fait partie des 1^{ers} acteurs de l'épargne immobilière à se diversifier au-delà des frontières françaises. Cette démarche est opportuniste, et dans le bon sens du terme."

L'analyse du marché de l'immobilier d'entreprise européen en 2016 par Renaud des Portes de la Fosse



En 2016, le marché de l'immobilier d'entreprise en Europe ressemble aux années précédentes. Les volumes de transactions sont toujours aussi importants. Ils s'accompagnent de la baisse continue des taux de rendement à l'acquisition qui ont atteint, dans la majorité des pays, des niveaux historiquement faibles.

Néanmoins, la croissance des incertitudes, tant politiques qu'économiques, avec la montée du protectionnisme et le virage pris par la politique monétaire américaine impliquant un risque de divergence prolongée avec la zone euro, sont source d'inquiétude pour les investisseurs.

Dans un contexte de faible inflation et de taux d'intérêt bas, même si ces derniers reprennent quelques couleurs, l'immobilier joue son rôle de diversification. Il absorbe toutefois avec plus de difficultés l'abondance des capitaux.

DES MARCHÉS EN BAISSÉ CÔTÉ VOLUME MAIS PAS EN TERMES DE PRIX

Après une année record en 2015, l'année 2016 accuse une réduction des volumes de 8 %⁽¹⁾, avec 230 milliards d'euros⁽¹⁾ de transactions réalisées à l'acquisition en Europe. Ce résultat est davantage le reflet d'une pénurie des produits que d'un essoufflement des investisseurs.

Baisse des volumes, mais pas des prix... En effet, 2016 se place comme la deuxième meilleure année depuis 2009. La diminution relative des volumes traduit en réalité des situations très inégales d'un pays à l'autre.

Sans surprise, le volume annuel en Grande-Bretagne s'effondre de 20 %, conséquence directe du Brexit. A contrario, les Pays-Bas, économiquement bien orientés, bénéficient d'une croissance de 24 %, rattrapant ainsi leur retard avec le décalage de leur cycle. La France, quant à elle, marque une pause après plusieurs années de croissance. Avec 31 milliards d'euros de transactions à l'investissement, elle affiche une légère baisse de 2 %⁽¹⁾ de ses transactions. Cette tendance résulte du manque de produits conjugué à la prudence des promoteurs à lancer de nouvelles opérations.

GRANDE-BRETAGNE, ALLEMAGNE, FRANCE : LE TRIO DE TÊTE

Malgré son décrochage, la Grande-Bretagne reste leader en termes de volumes de transactions réalisées en Europe pour l'année 2016, avec 52,9 milliards d'euros⁽¹⁾, très proche de l'Allemagne (52,6 milliards d'euros⁽¹⁾) et 31 milliards d'euros⁽¹⁾ pour la France.

Loin derrière, l'Espagne enregistre 10,3 milliards d'euros d'investissement, chiffre qui reflète une baisse significative de 15 %, s'expliquant par la prudence des investisseurs internationaux après des années de forte hausse des prix et des volumes.

DES INVESTISSEURS INTERNATIONAUX : EUROPÉENS, AMÉRICAINS ET ASIATIQUES

Un regard sur l'origine des investisseurs dans les principaux pays européens permet de mettre en exergue des situations hétérogènes entre les pays. L'Allemagne, forte d'une économie solide et de la profondeur de son marché, bénéficie des faveurs des capitaux étrangers et ce, malgré des prix très élevés : 45 %⁽²⁾ des ventes sont ainsi réalisées outre-Rhin. Si la moitié de ces capitaux étrangers provient du reste de l'Europe, l'Amérique du nord demeure très active puisqu'elle représente un tiers de ces capitaux.

En Grande-Bretagne, le Brexit produit ses premiers effets. Les investissements américains accusent ainsi un net recul et ne représentent plus que 10 % des acquisitions étrangères sur le sol anglais, contre le double en 2015.

La France garde son positionnement original, marqué par une forte présence des investisseurs domestiques, à hauteur de 71 %⁽¹⁾. Dans cette

proportion, les SCPI et les OPCI occupent une part de 12 %, les plaçant en troisième position des investisseurs français, et à la seconde place en solde net (achats moins ventes). Les investisseurs nord-américains ont, quant à eux, commencé à se retirer avec 7 % des volumes investis. On constate en parallèle une montée en puissance des investisseurs asiatiques (5 % des volumes investis).

"Le marché européen de l'immobilier devrait garder la faveur des investisseurs."

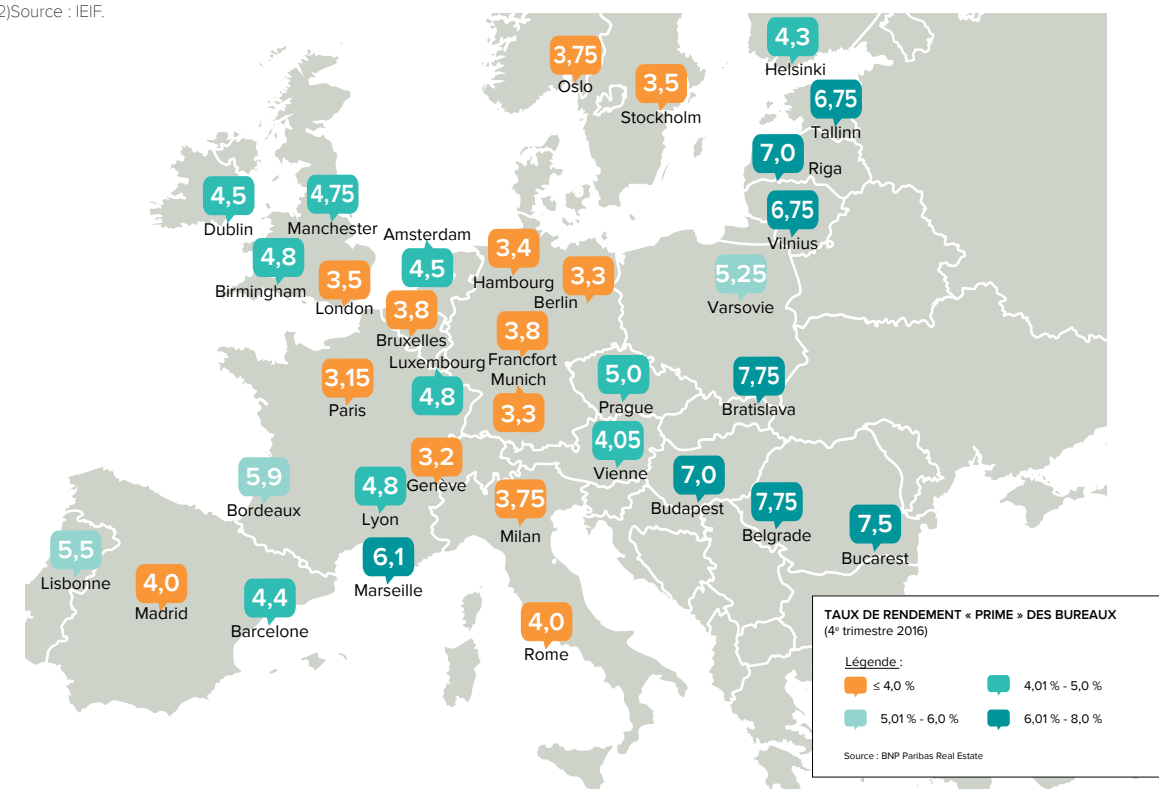
AFFLUX DE LIQUIDITÉ ET PRESSION SUR LES PRIX = BAISSÉ DES RENDEMENTS

La forte demande à l'acquisition entraîne, sans surprise, une poursuite de la baisse des taux de rendement à l'acquisition (rapport entre loyer et coût d'acquisition de l'immeuble). Ce phénomène concerne l'ensemble des classes d'actifs et favorise l'achat d'immeubles en blanc, c'est-à-dire ne disposant pas encore de locataire.

Pour les bureaux "prime", de nouveaux records ont été atteints : 3 % à Paris, 3,8 % à Francfort, 4 % à Madrid (4,50 % en 2015, soit un recul de 50 points de base) et 4,5 % à Amsterdam (baisse de 60 points de base).

Les commerces "primes" subissent plus significativement cette compression des taux : 2,75 % à Paris (- 25 points de base), 3,5 % à Madrid (- 75 points de base), 3,15 % à Bruxelles (- 60 points de base) et 5 % à Lisbonne.

(1)Source : BNP Paribas Real Estate.
(2)Source : IEIF.



La logistique bat le record de 2006 dans l'Hexagone, avec 5,5 % pour les meilleurs emplacements. De l'autre côté des Pyrénées, Barcelone accuse une chute de 125 points de base, portant le taux à 6 %⁽¹⁾.

QUELLES PERSPECTIVES ?

Malgré un contexte international incertain, porté par des événements dont on mesure difficilement aujourd'hui les conséquences (élection de Donald Trump, Brexit, volatilité des taux longs, inquiétude persistante sur la Grèce, élections présidentielles en France...) et, sauf catastrophe géopolitique ou crise financière de type "subprime", le marché immobilier européen devrait garder la faveur des investisseurs.

On devrait ainsi assister à des volumes d'investissements toujours élevés et donc à un maintien de taux de rendement faibles à l'acquisition. Cette situation serait soutenue par un contexte locatif favorable : baisse des taux de vacance et reprise peut être plus favorable des loyers dans un environnement baissier du chômage. Cependant, un éventuel rétrécissement entre ces taux de rendement et, par exemple, celui des taux obligataires à 10 ans (OAT, Bund...) pourrait amorcer un début de retournement. L'Allemagne, la France et les Pays-Bas devraient bénéficier d'un report des capitaux étrangers, conséquences directes du Brexit. Ce transfert positif pourrait s'opérer dans un climat marqué par des acheteurs domestiques toujours très présents. Face à la baisse de l'offre, ils deviendront alors moins exigeants sur la qualité des produits, et seront davantage enclins à se positionner sur des immeubles sortant de terre mais sans locataire : les opérations en "blanc" des promoteurs... Opérations les plus risquées en cas de retournement du marché. Mais nous n'en sommes pas là...



Novotel / Amsterdam / Pays-Bas
Acquis le 24/06/2015

SE DÉVELOPPER ET INNOVER

“ AVEC CORUM,
***L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE
DEVIENT ACCESSIBLE.*** ”

"Le ticket d'entrée pour souscrire à CORUM est abordable et la mise en place du Plan Épargne Immobilier est une réelle innovation car il permet d'investir à son rythme, selon ses moyens et de se constituer ainsi en toute simplicité et sur le long terme un patrimoine immobilier."

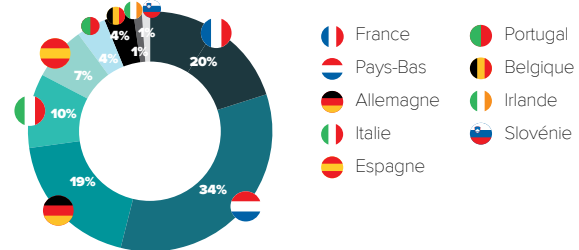
CHOUKRI M.
ASSOCIÉ DE CORUM
NICE (06)

Le patrimoine

(Y compris VEFA* signées)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

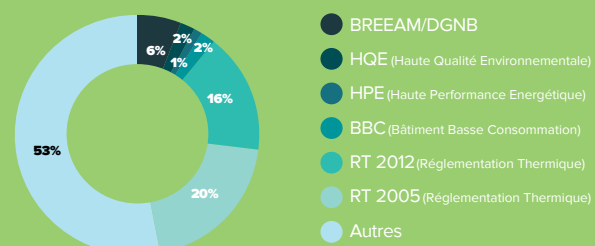


NOMBRE DE LOCATAIRES



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)

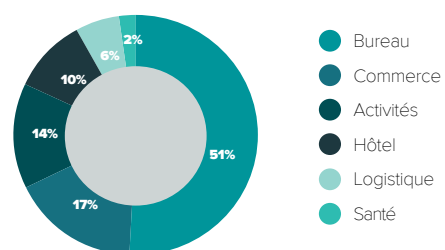


9,2 DURÉE FERME
MOYENNE DES BAUX
années RESTANT À COURIR

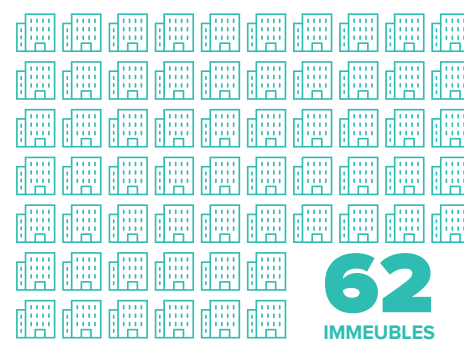


RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)

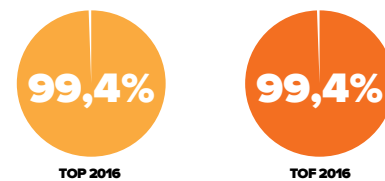


NOMBRE D'IMMEUBLES



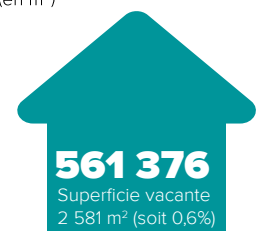
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)



SUPERFICIE TOTALE

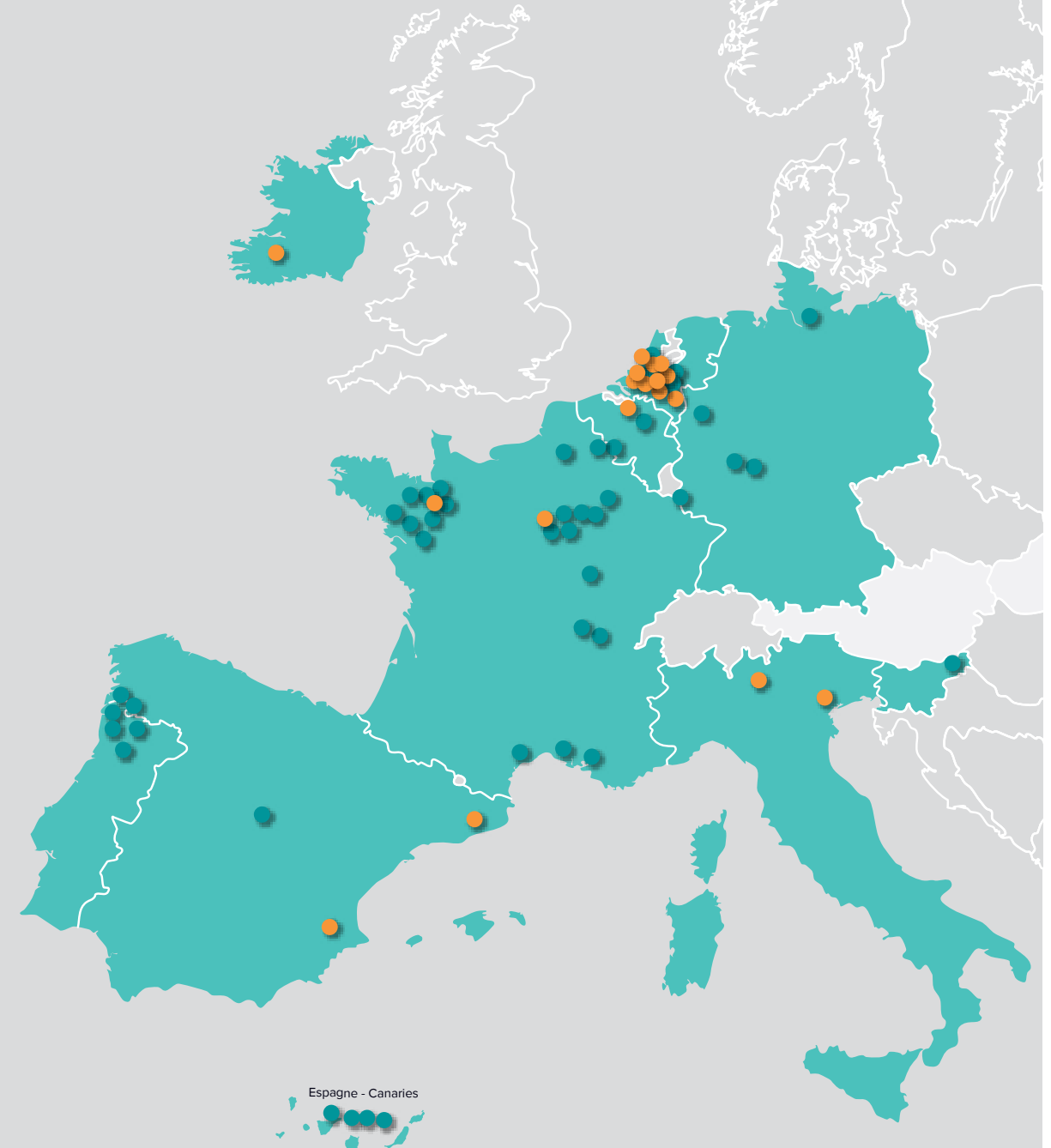
(en m²)



*VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement

TOP : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus.
TOF : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables.

UNE PRÉSENCE DANS 9 PAYS DE LA ZONE EURO



Les acquisitions 2016

1

EN BELGIQUE

**HILTON**
(ANVERS)**ACQUIS LE 02/06/2016**

Prix d'acquisition :

17,8 M€

Rendement à l'acquisition :

7,03 % AEMSurface : **8 207 m²**

Locataire :

HAMPTON BY HILTON

Durée du bail restant à courir :

PLUS DE 20 ANS

L'hôtel est situé dans un emplacement unique à Anvers, face à la Gare Centrale, desservie notamment par les trains internationaux Thalys et Intercity.

Elle a été élue à plusieurs reprises parmi les plus belles gares du monde, ce qui en fait un lieu d'exception. L'immeuble, un bâtiment en cours de rénovation de 8 207 m² comprenant 142 chambres, sera livré en juillet 2017.

C'est l'enseigne Hampton by Hilton qui s'y installera, pour un bail ferme supérieur à 20 ans.

1

EN IRLANDE

HARVEY NORMAN
(CORK)**ACQUIS LE 04/04/2016**

Prix d'acquisition :

8,4 M€

Rendement à l'acquisition :

8,06 % AEMSurface : **4 100 m²**

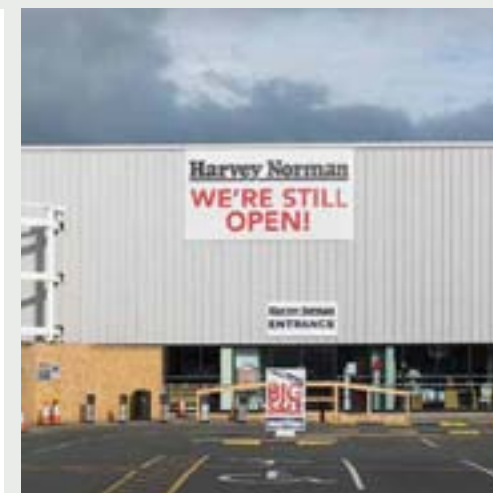
Locataire :

HARVEY NORMAN

Durée du bail restant à courir :

9,5 ANS FERME

L'actif est situé à Cork, seconde ville d'Irlande. Localisé dans une zone commerciale, l'immeuble de 4 100 m² est idéalement positionné à la jonction de deux routes nationales, l'une reliant le centre ville à l'aéroport, l'autre Dublin à Cork.



2

EN ESPAGNE

**TRABIS**
(MURCIA)**ACQUIS LE 10/05/2016**

Prix d'acquisition :

24,8 M€

Rendement à l'acquisition :

7,61 % AEMSurface : **23 904 m²**

Locataire :

TRABIS

Durée du bail restant à courir :

10 ANS FERME

L'actif de près de 24 000 m² est constitué d'un ensemble immobilier à usage d'activité et de logistique. Il est situé dans la province de Murcia en Andalousie, à proximité de l'A31 reliant Madrid, Valence et Barcelone. Il bénéficie d'un bail ferme de 10 ans assorti d'une obligation de rachat par le locataire à l'issue du bail.

2

EN ITALIE

GIMI
(MONSELICE)**ACQUIS LE 30/05/2016**

Prix d'acquisition :

25 M€

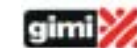
Rendement à l'acquisition :

7,54 % AEMSurface : **48 272 m²**

Locataires :

GIMI

Durée du bail restant à courir :

12 ANS FERME

L'actif est situé à Monselice, dans la province de Padoue au Nord-est de l'Italie. La région est l'une des plus grandes zones industrielles d'Europe, abritant plus de 1 300 entreprises et plus de 50 000 employés. Il s'agit d'un immeuble de logistique et activités d'une surface de 48 272 m², acquis pour un montant de 25 M€ et un taux de rendement à l'acquisition de 7,54 % AEM. Il bénéficie d'un bail ferme triple net de 12 ans.

**LOGIFASHION**
(RIUDELLOTS ET CABANILLAS DEL CAMPO)**ACQUIS LE 05/07/2016**

Prix d'acquisition :

16,5 M€

Rendement à l'acquisition :

7,58 % AEMSurface : **35 669 m²**

Locataire :

LOGIFASHION

Durée du bail restant à courir :

10 ANS FERME

Les actifs sont situés en Espagne à Ruidellots et Cabanillas Del Campo. Il s'agit de 2 immeubles de logistique d'une surface totale de 35 669 m², acquis dans le cadre d'un sale and leaseback. Ils bénéficient de baux fermes de 10 ans.

BREMBO
(BERGAME)**ACQUIS LE 08/11/2016**

Prix d'acquisition :

54,3 M€

Rendement à l'acquisition :

7,74 % AEMSurface : **33 826 m²**

Locataire :

BREMBO

Durée du bail restant à courir :

9 ANS FERME

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de 8 bâtiments, occupés par Brembo, leader mondial des systèmes de freinage pour automobile de luxe et de compétition, qui y a établi son siège emblématique. L'identité du bâtiment est signée Jean Nouvel pour Brembo, avec une mise en scène architecturale d'un trait rouge d'un kilomètre de long, parallèle à l'autoroute A4, d'où le nom "Kilometro Rosso". Brembo y a implanté en 2007 son centre de Recherche et Développement, où plus de 500 ingénieurs travaillent sur l'innovation des produits de la marque.



10

AUX PAYS-BAS

**TRENDS & TRADE**
(VENLO)**ACQUIS LE 12/01/2016**

Prix d'acquisition :

15,9 M€

Rendement à l'acquisition :

8,23 % AEMSurface : **20 027 m²**

Locataires :

TRENDS & TRADE

Durée du bail restant à courir :

14 ANS FERME

L'actif de 20 000 m² est situé à Venlo, à l'est des Pays-Bas, à mi-chemin entre Eindhoven et Amsterdam. Venlo est situé sur le noeud autoroutier ouest/est reliant Rotterdam à l'Allemagne et nord/sud de Nimègue vers la Belgique, ce qui en fait la localisation logistique la plus recherchée des Pays-Bas. L'immeuble se trouve au " Trade Port Oost ", l'un des cinq pôles logistiques de la ville, où se situent des sociétés spécialisées dans le domaine des fruits, légumes et fleurs. Le Business Park nommé " Fresh Park " comprend 130 entreprises (grossistes, distributeurs, transporteurs...) et plus de 1500 employés.

FOOT LOCKER
(UTRECHT)**ACQUIS LE 23/05/2016**

Prix d'acquisition :

8,8 M€

Rendement à l'acquisition :

9,25 % AEMSurface : **6 687 m²**

Locataire :

FOOT LOCKER

Durée du bail restant à courir :

9 ANS FERME

Cet immeuble de bureaux de près de 7 000 m² est loué à Foot locker qui y a établi son siège social européen. L'actif est localisé dans l'agglomération d'Utrecht, au centre des Pays-Bas, non loin de l'axe autoroutier majeur reliant Amsterdam à Eindhoven.

**GALAPAGOS**
(LEIDEN)**ACQUIS LE 30/03/2016**

Prix d'acquisition :

13,1 M€

Rendement à l'acquisition :

7,47 % AEMSurface : **4 942 m²**

Locataires :

GALAPAGOS, BATAVIA

Durée du bail restant à courir :

9,9 ANS FERME

Cet immeuble neuf est situé à Leiden, agglomération de 300 000 habitants aux Pays-Bas qui jouit d'une localisation centrale, à proximité d'Amsterdam, La Haye et Rotterdam. La ville est aussi le centre scientifique des Pays-Bas et abrite notamment le "Bio Science Park", le parc scientifique le plus réputé du pays, dans lequel des avancées médicales majeures ont été réalisées notamment dans la recherche sur le Virus Ebola. L'actif de 4 900 m² se situe au sein de ce Biopark dédié à la recherche scientifique et médicale qui abrite plus de 90 entreprises spécialisées dans les produits pharmaceutiques et la biotechnologie, et bénéficie d'un taux d'occupation proche de 97 %.

OLYMPUS
(LEIDERDORP)**ACQUIS LE 24/06/2016**

Prix d'acquisition :

7,5 M€

Rendement à l'acquisition :

7,41 % AEMSurface : **2 696 m²**

Locataire :

OLYMPUS

Durée du bail restant à courir :

10 ANS FERME**OLYMPUS**

Cet immeuble de bureaux en construction sera loué à Olympus, acteur majeur dans le domaine de la santé et de l'électronique grand public en Europe. L'actif est localisé à Leiderdorp, dans l'agglomération de Leiden qui jouit d'une localisation centrale, à proximité d'Amsterdam, La Haye et Rotterdam. Livré en janvier 2017, il bénéficie d'un bail ferme de 10 ans.

**KINDERWENS**
(LEIDERDORP)**ACQUIS LE 25/04/2016**

Prix d'acquisition :

5,5 M€

Rendement à l'acquisition :

8,38 % AEMSurface : **2 203 m²**

Locataires :

KINDERWENS

Durée du bail restant à courir :

8,3 ANS FERME

L'actif se situe à Leiderdorp, dans l'agglomération de Leiden qui est le centre scientifique des Pays-bas. Construit en 2010, il est loué à Kinderwens (clinique spécialisée dans la fertilité).

KPN
(LA HAYE)**ACQUIS LE 23/09/2016**

Prix d'acquisition :

40,5 M€

Rendement à l'acquisition :

7,70 % AEMSurface : **21 000 m²**

Locataire :

KPN

Durée du bail restant à courir :

11,5 ANS FERME

Cet immeuble de bureaux de près de 21 000 m² est loué à KPN, opérateur majeur de télécommunications au Bénélux, dans le cadre d'un bail ferme de 11,5 ans. L'actif est localisé à La Haye, au sein du campus KPN qui est en pleine mutation. Cette acquisition illustre les effets positifs d'une collaboration étroite avec les locataires, puisqu'il s'agit du deuxième actif acquis par CORUM et loué à La Haye. Le premier avait été acquis en septembre 2015, pour un montant de 32,1 M€.





HOTEL INDIGO (LA HAYE)

ACQUIS LE 07/10/2016

Prix d'acquisition :
9,3 M€

Rendement à l'acquisition :
6,96 % AEM

Surface : **2 580 m²**

Locataire :
INDIGO (GROUPE INTERCONTINENTAL)

Durée du bail restant à courir :
25 ANS FERME



L'hôtel bénéficie d'un emplacement unique dans la vieille ville de La Haye, face au Palais de Noordeinde où le roi Guillaume-Alexandre a son cabinet de travail. Ce quartier historique de Noordeinde est l'un des plus appréciés de la ville, réputé pour ses boutiques de mode, ses galeries, ses antiquaires mais également ses salons de thé et restaurants. L'immeuble qui date du 19^e siècle, abritait autrefois l'une des plus anciennes banques de La Haye, dont il a conservé certaines caractéristiques, comme sa majestueuse salle des coffres forts. Sa rénovation s'est attachée à conserver les éléments historiques de la construction, tout en apportant confort et modernité aux 63 chambres réparties sur 2 600 m².



UWV (ROTTERDAM)

ACQUIS LE 07/12/2016

Prix d'acquisition :
51,3 M€

Rendement à l'acquisition :
7,32 % AEM

Surface : **24 270 m²**

Locataires :
UWV, SERVICE DES DOUANES (RGD)

Durée du bail restant à courir :
5,1 ANS FERME



L'immeuble de bureaux de 24 000 m² est à Rotterdam, deuxième ville des Pays-Bas. Ville portuaire, Rotterdam est le cœur industriel du pays, et jouit d'une position géographique stratégique qui en fait la région la plus dynamique d'Europe. L'immeuble se trouve dans le quartier moderne de "Kop Van Zuid". Avec ses gratte-ciel spectaculaires, "Kop Van Zuid" est l'un des quartiers les plus prestigieux de la ville et est décrit comme la version hollandaise de Manhattan. L'actif jouit d'un emplacement privilégié à proximité d'un arrêt de tramway et d'une station de métro, situant le centre-ville de Rotterdam à 3 minutes et la gare centrale à 8 minutes. Il est loué à UWV, Pôle Emploi des Pays-Bas et au service des douanes.



ZEEMAN (ALPHEN AN DEN RIN)

ACQUIS LE 21/12/2016

Prix d'acquisition :
24 M€

Rendement à l'acquisition :
7,56 % AEM

Surface : **43 362 m²**

Locataire :
ZEEMAN

Durée du bail restant à courir :
16 ANS FERME



Cette plateforme logistique de plus de 43 000 m² est située dans la ville de Alphen Aan Den Rijn, qui est localisée à moins de 50 km des 4 villes majeures du pays : Amsterdam, La Haye, Rotterdam et Utrecht. Il jouit d'une excellente accessibilité, à la fois terrestre (3 autoroutes permettent de relier Amsterdam, La Haye, Utrecht et Rotterdam), maritime (un accès direct au Rhin permet la livraison de marchandises) et ferroviaire (la gare est située à 15 minutes à pieds). C'est la position centrale et l'accessibilité de l'actif qui ont convaincu Zeeman, détaillant néerlandais de vêtements à bas prix (1 200 magasins dans le monde), d'y implanter son siège social.

DR. REDDY'S (LEIDEN)

ACQUIS LE 21/12/2016

Prix d'acquisition :
16,4 M€

Rendement à l'acquisition :
8,16 % AEM

Surface : **5 222 m²**

Locataire :
OCTOPLUS (DR. REDDY'S)

Durée du bail restant à courir :
9,7 ANS FERME



Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à Leiden, une agglomération de 300 000 habitants dans le centre des Pays-Bas, près d'Amsterdam, La Haye et Rotterdam. La ville est aussi le centre des sciences des Pays-Bas, avec en particulier le "Bio science Park", qui est le parc scientifique le plus célèbre du pays, où de grands progrès de médecine ont été réalisés, en particulier dans le cadre de la recherche sur le Virus Ébola. Cet actif de 5 222 m² se situe dans ce bioparc, dédié à la recherche scientifique et médicale qui a attiré plus de 90 entreprises spécialisées dans les produits pharmaceutiques et biotechnologiques. L'actif est loué à OctoPlus, filiale du laboratoire Dr. Reddy's, leader mondial des génériques, coté à la bourse de New York.



2

EN FRANCE

GFI (MEUDON)

ACQUIS LE 26/01/2016

Prix d'acquisition :
9,3 M€

Rendement à l'acquisition :
7,64 % AEM

Surface : **4 891 m²**

Locataires :
GFI INFORMATIQUE, LES PETITS CHAPERONS ROUGES

Durée du bail restant à courir :
6,5 ANS FERME



Cet immeuble de bureaux de 4 891 m² est implanté sur le plateau de Vélizy, premier pôle technologique de France, et deuxième pôle tertiaire en Île-de-France, dans le parc d'affaires de Vélizy/Meudon la Forêt. Il bénéficie d'une desserte aisée en voiture, bus, et tramway, d'un environnement agréable et favorisant la compétitivité avec la présence de nombreuses sociétés ayant implanté leur siège social ou leur back-office : Alcatel, Alstom, Altran, Eiffage, Texas Instrument, Bouygues Telecom, Thales, GE Healthcare...



AVRIL (RENNES)

ACQUIS LE 23/06/2016

Prix d'acquisition :
2,3 M€

Rendement à l'acquisition :
7,50 % AEM

Surface : **1 454 m²**

Locataire :
AVRIL (LESIEUR)

Durée du bail restant à courir :
3 ANS FERME



L'acquisition vient compléter la présence de CORUM au sein du parc Val plaza, qui y a déjà réalisé 2 acquisitions. L'actif est loué à Avril, acteur majeur des filières d'huiles et protéines.



La stratégie 2017

ALIGNER LE NOMBRE DE NOUVEAUX ASSOCIÉS CORUM AU POTENTIEL D'INVESTISSEMENT DISPONIBLE SUR LA ZONE EURO

En 2017, les opportunités d'investissement permettant de servir des rendements locatifs en ligne avec les objectifs de CORUM seront restreintes. C'est la raison pour laquelle, dans l'optique de continuer à proposer un rendement de 6 % (non garanti), CORUM limite le nombre de ses nouveaux Associés au potentiel d'investissement sur la zone euro.

INNOVER ENCORE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉPARGNANTS AVEC 2 NOUVEAUX SERVICES

LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER CORUM

CORUM poursuit sa stratégie d'innovation avec la mise en place du Plan Épargne Immobilier qui permet de se construire une épargne immobilière de manière régulière et en fonction de ses possibilités.

Simple et souple, chaque épargnant choisit le montant et la fréquence à laquelle il souhaite épargner. À chaque échéance, le montant déterminé est prélevé sur le compte du titulaire du plan. Chacun des versements le rend propriétaire de parts CORUM : une solution innovante pour se constituer régulièrement une épargne immobilière et percevoir des revenus mensuels⁽¹⁾.

Comme tout investissement immobilier, le capital épargné et les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier dans le temps. Puisqu'il s'agit d'une épargne immobilière, sa liquidité est limitée et nous recommandons un placement long terme.

LE RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES⁽²⁾

Avec ce service, chaque Associé CORUM a la possibilité de réinvestir entre 1 % et 100 % de ses dividendes mensuels dans de nouvelles parts CORUM. Chaque nouvelle part (ou fraction de part) ainsi acquise générera de nouveaux dividendes⁽²⁾.

(1) Revenus mensuels potentiels une fois passé le délai de jouissance de 5 mois.
(2) Dividendes mensuels potentiels perçus une fois passé le délai de jouissance.



Galerie / Hambourg / Allemagne
Acquis le 21/09/2015



General Electric / Velizy / France
Acquis le 14/02/2014



H&M / Braga / Portugal
Acquis le 11/02/2014

CORUM est un placement immobilier.

Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée et dont le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Et comme tout placement, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'épargne immobilière investie de manière récurrente selon la fréquence choisie doit être adaptée à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.

4 EN ÉTAPES LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER CORUM

1060 €
LA PART = 

1 LE MONTANT : il suffit de détenir ou de souscrire une part de CORUM à 1 060 € (tous frais inclus) pour ouvrir son Plan Épargne Immobilier. Le titulaire du plan détermine ensuite le montant à investir automatiquement, à partir de 50 € (tous frais inclus).



2 LA FRÉQUENCE DES VERSEMENTS : mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle, en fonction de la capacité d'épargne ou des rentrées d'argent de chacun.



3 LA SOUPLESSE : Il est possible de moduler ou arrêter les prélèvements à tout moment sans délai et sans frais.



4 LE PAIEMENT DES REVENUS MENSUELS : chaque versement permet de percevoir les revenus⁽¹⁾ CORUM, une fois écoulé le délai de jouissance de 5 mois.

(1) Revenus mensuels potentiels.

L'engagement de CORUM en faveur du développement durable par Vincent Dominique



LES LOCATAIRES, AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE CORUM

En 2016, le taux d'occupation du patrimoine de CORUM s'élève à 99,4 %. Les locataires sont engagés dans les immeubles pour une durée moyenne de 9 ans, offrant ainsi une visibilité sur les flux locatifs jusqu'en 2026.

La valeur d'un immeuble repose sur ses locataires qui paient les loyers : ces derniers sont donc stratégiques dans la performance de CORUM. Leur attractivité et leur fidélisation sont clés...

Le développement durable est un axe de travail essentiel dans la gestion du parc immobilier de CORUM pour fidéliser, attirer des locataires et donc favoriser la prise de valeur de CORUM. L'utilisateur de l'immeuble est considéré comme un client à part entière et non comme un locataire.

**"Le patrimoine de CORUM
reste parmi
les plus verts du marché."**

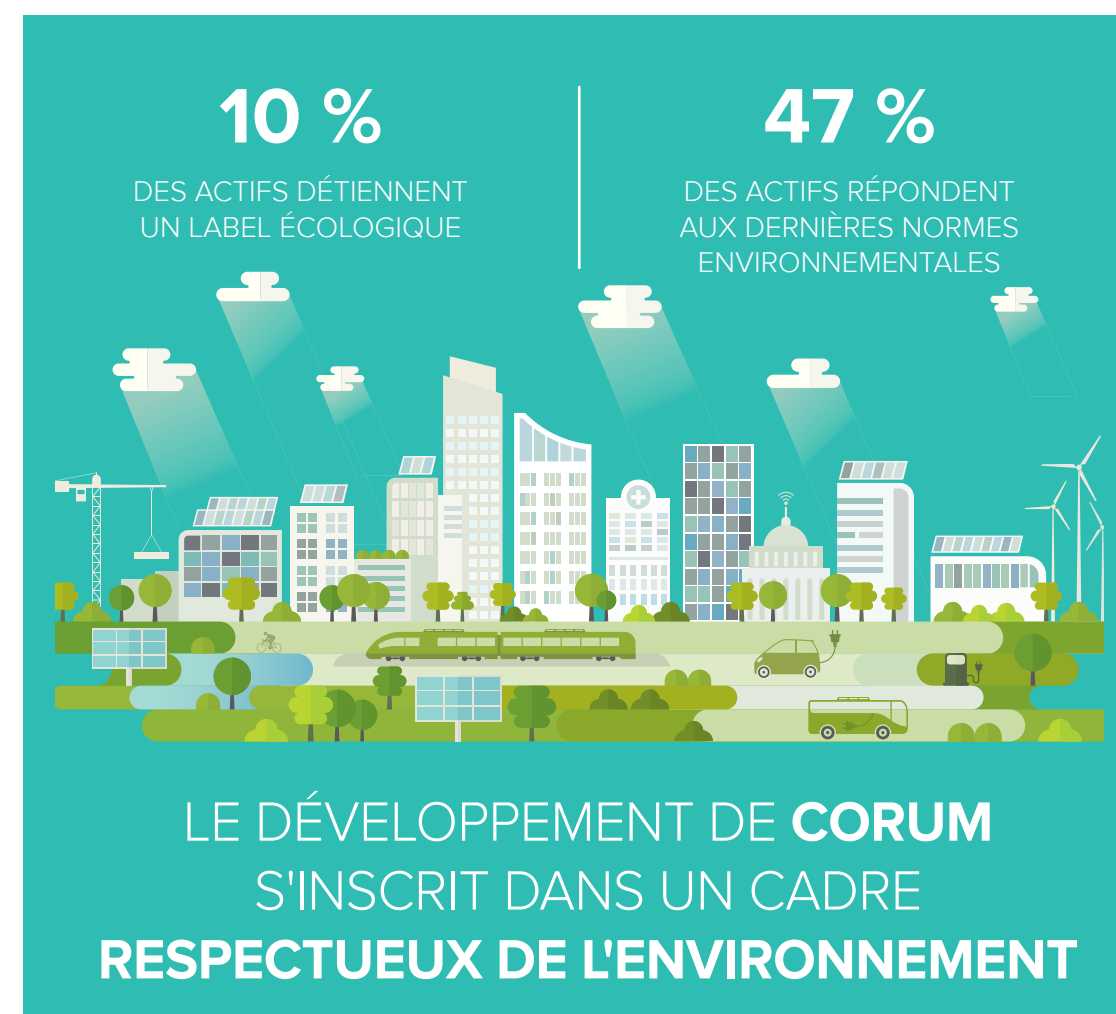
Acquérir un patrimoine qui permette à la fois de délivrer des revenus locatifs et d'offrir un potentiel de valorisation dans le temps : tel est l'objectif de CORUM. Or, le potentiel de valorisation dépend de plusieurs facteurs. La labélisation environnementale est l'un d'entre eux : c'est une opportunité qui guide la politique d'investissement et non une contrainte.

Au 31 décembre 2016, 47 % des actifs du patrimoine de CORUM répondent aux dernières normes environnementales et 10 % des immeubles bénéficient d'une éco-certification. Cette proportion est en recul par rapport à 2015, puisque la proportion d'actifs répondant aux dernières normes environnementales était de 51 %. Ceci traduit une plus grande difficulté, dans les investissements réalisés en 2016, à capter sur un marché en proie à de fortes tensions sur les prix, ce type d'immeubles devant par ailleurs rester compatible avec l'exigence de rentabilité locative. Pour autant, le patrimoine de CORUM reste dans sa globalité parmi les plus verts du marché.

UN PLAN D'ACTIONS ENVIRONNEMENTALES CONSTRUIT EN PARTENARIAT AVEC NOS CLIENTS-LOCATAIRES

En 2017, le dialogue avec les clients-locataires de CORUM se poursuivra autour de l'intégration des préoccupations environnementales dans la gestion et l'occupation des immeubles. En effet, le locataire, de par l'usage qu'il a de l'immeuble et ses comportements quotidiens, est un acteur de la labélisation environnementale. Rien ne sert d'avoir un immeuble performant sur le plan énergétique si le locataire ne met pas en œuvre des pratiques de bon sens dans l'usage. Ce dialogue avec les clients-locataires va se concrétiser par la mise en œuvre d'un programme d'efficacité énergétique sur 5 ans.

L'enjeu de ce plan est d'engager les clients-locataires et les prestataires qui interviennent sur le patrimoine dans une démarche visant à améliorer la qualité et l'usage des immeubles sur le plan environnemental.





GIMI / Monselice / ITALIE
Acquis le 30/05/2016

SAVOIR FAIRE **LA DIFFÉRENCE**

“ CORUM PROPOSE DES SERVICES,
**QUI RÉPONDENT À MES BESOINS
D'ÉPARGNANT.** ”



PIERRE S.
ASSOCIÉ DE CORUM
DIJON (21)

"CORUM, c'est la diversification du patrimoine couplée à une dynamique : des acquisitions en continu, des ventes d'actifs au fil des opportunités ou la création de services qui tiennent compte des besoins des épargnants, comme les revenus mensuels*.
Il y a un réel mixte entre une prudence offensive et une dynamique modérée, ce qui me convient parfaitement."

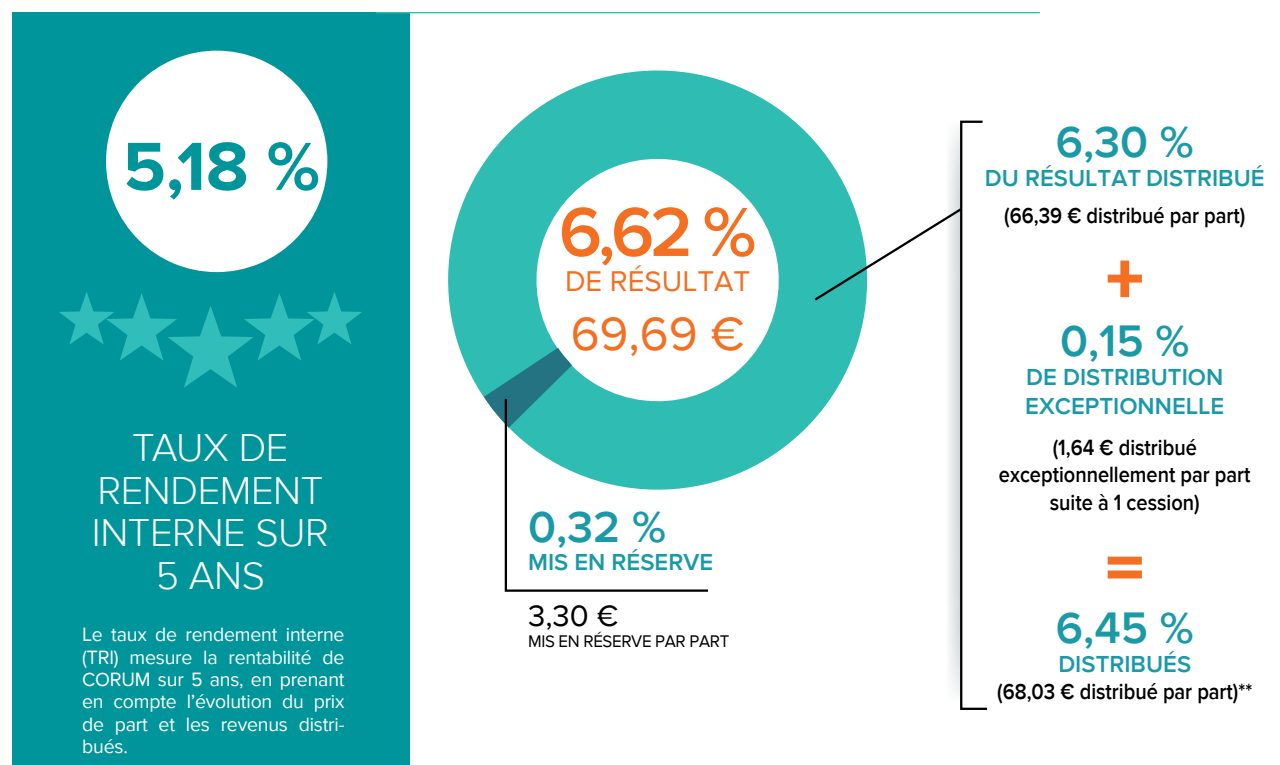
* Revenus mensuels potentiels.

Les performances 2016

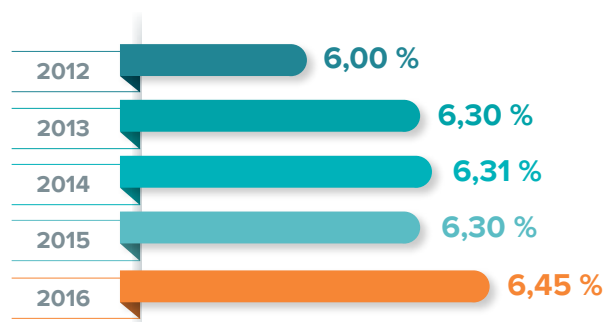
EN 2016, LA PERFORMANCE DE CORUM SE CONFIRME.

Pour la 5^e année consécutive, CORUM affiche un taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) supérieur à 6 %. Ce taux correspond au rapport entre le dividende brut, avant prélèvements, versé en 2016 et le prix acquéreur moyen de la part en

2016 et intègre la plus-value générée par la cession de Tarragone, versée aux Associés propriétaires au 30 juin 2016. En 2016, 0,32 % du prix moyen de la part CORUM n'a pas été distribué et a été provisionné pour faire face aux potentiels aléas du patrimoine de CORUM.



ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION (DVM*)

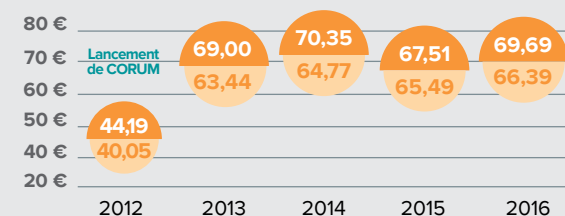


Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Distribution sur Valeur de Marché.

** Ce montant s'entend pour un Associé propriétaire au 30/06/2016 et en jouissance au 31/12/2016.

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT ET DU DIVIDENDE PAR PART



Les résultats annuels de CORUM sont en adéquation avec son objectif de distribution de 6 % depuis sa création en 2012. L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.

● Résultat par part en €
● Dividende par part en €

Acheter des parts de CORUM est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme, dont la liquidité est limitée, le capital et les revenus non garantis. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans minimum. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (TOUS FRAIS INCLUS)

Pour la 4^e année consécutive, CORUM a augmenté son prix de part le 1^{er} juin 2016.

LA VALEUR DE LA PART AINSI QUE LES REVENUS QUI Y SONT ATTACHÉS PEUVENT VARIER À LA HAUSSE COMME À LA BAISSÉ.



833 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2016

12 838

associés

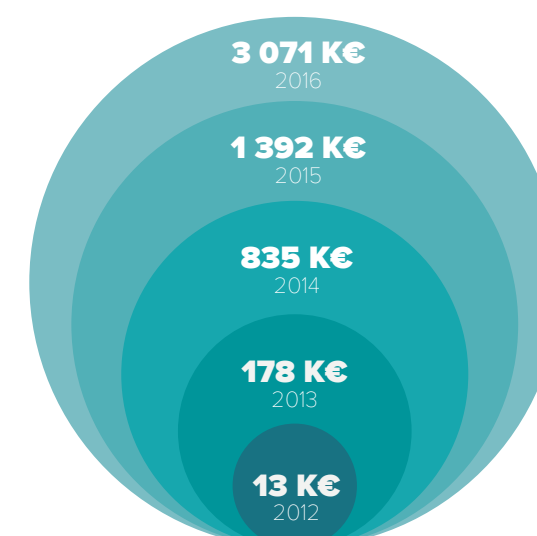


9

PAYS INVESTIS
EN ZONE EURO

ÉVOLUTION DU REPORT À NOUVEAU

Le Report à Nouveau (RAN) correspond au résultat non distribué et mis en réserve pour faire face aux potentiels aléas du patrimoine de CORUM. Au 31/12/2016, il correspond à 1,1 mois de dividende.





Booking.com / Rennes / FRANCE
Acquis le 11/07/2013

LES ÉLÉMENTS ***FINANCIERS***

Le marché des parts



Le prix de la part a été valorisé de 1,4 % au 1^{er} juin 2016, soit une variation du prix moyen de la part de 1,35 %, afin que la valeur de la part soit au plus proche de la valeur du patrimoine de CORUM (valeur de reconstitution). L'augmentation de capital en cours se déroule ainsi sans être dilutive pour les porteurs de parts de CORUM.

Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM. Comme tout placement immobilier, il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée et dont le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse.

Date de création : 6 FÉVRIER 2012
Date d'ouverture au public : 6 AVRIL 2012
Prix de la part au 01/01/2016 : 1 045 €
Prix de la part à compter du 01/06/2016 : 1 060 €

ÉVOLUTION DU CAPITAL	2016	2015	2014	2013	2012
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	677,2 M€	407,7 M€	185,3 M€	74,3 M€	14,6 M€
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	785 622	472 927	215 019	86 201	16 991
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	12 838	8 104	4 120	1 776	452
RÉMUNÉRATION H.T. DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	39,6 M€	31,6 M€	15,7 M€	8,2 M€	1,8 M€
PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽¹⁾	1 060 €	1 045 €	1 030 €	1 020 €	1 000 €

(1) Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (CESSIONS OU RETRAITS)

2 572 parts ont été retirées ou cédées (gré à gré) au cours de l'année 2016.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2016	2015	2014	2013	2012
PRIX DE SOUSCRIPTION AU 01/01	1 045 €	1 030 €	1 020 €	1 000 €	1 000 €
PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1 ^{ER} JUIN	1 060 €	1 045 €	1 030 €	1 020 €	-
DIVIDENDE BRUT VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	66,39 €	65,49 €	64,77 €	63,84 €	40,05 €
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART EN JOUISSANCE	6,04 €	5,05 €	7,09 €	5,64 €	4,14 €
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART EN SOUSCRIPTION	3,90 €	2,94 €	3,88 €	2,06 €	0,77€
TAUX DE RENDEMENT INTERNE	5,18% ⁽¹⁾	4,32 %	2,89 %		
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM) ⁽²⁾	6,30%	6,30 %	6,31 %	6,30 %	6,01 %
VARIATION DU PRIX DE LA PART ⁽³⁾	1,35 %	1,29 %	1,28 %	1,30 %	-

* Sur 8 mois de jouissance des parts.
(1) Taux de rendement interne calculé sur 5 années, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.
(2) Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM), défini comme le dividende brut avant acompte fiscal (y compris acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part, permet de mesurer la performance annuelle.
(3) Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1.

La valeur du patrimoine

PAYS	ADRESSE	SURFACE UTILE (M²)	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION AEM* (K€)	DROITS, TAXES ET FRAIS D'ACQUISITION (K€)	PRIX D'ACQUISITION HORS DROIT, TAXES ET FRAIS D'ACQUISITION (K€)	VALEUR ESTIMÉE 2016 (K€)
ALLEMAGNE							
	Siemenstrasse 10 - 63263 NEU ISENBURG	8 400	17/10/2014	19 214	1 314	17 900	20 990
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061-MONCHENGLADBACH	10 948	13/05/2015	13 137	887	12 250	11 900
	EUROPARK,Wilhelm Fay Strasse 31-37,65936,FRANCFORT	47 950	30/07/2015	75 869	5 378	70 491	75 180
	Friedrich Ebert Damm 124-134,22047,HAMBOURG	23 887	22/09/2015	46 162	2 098	44 064	41 800
		91 185		154 382	9 677	144 705	149 870
BELGIQUE							
	Klein kloosterstraat 10-12, 1932 SINT STEVENS WOLUWE	7 573	29/09/2014	14 979	1 404	13 575	13 600
	Pelikanstraat 10-16 - 2000 ANVERS	6 580	02/06/2016	4 239	239	4 000	N/A
		14 153		19 217	1 642	17 575	13 600
ESPAGNE							
	Canaries, Avenida Los Menceyes CALETILLAS	10 542	26/06/2014	14 429	429	14 000	16 300
	Canaries, Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma EL PUENTE						
	Canaries, Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, s/n LOS LLANOS						
	Canaries, Granadilla de Abona SAN ISIDRO						
	Route de Villena Km 8 - 30510 YECLA	23 904	10/05/2016	24 899	675	24 223	25 100
	Rua Matabueyes, Polygone Industriel 5 - CABANILLAS DEL CAMPO	22 973	05/07/2016	11 977	564	11 413	12 000
	Parcella 2.1 CIM de la Selva - RIUDELLOTS DE LA SELVA	12 697	05/07/2016	4 787	87	4 700	4 700
		70 116		56 091	1 755	54 336	58 100
IRLANDE							
	Old Kinsale Road - Co.Cork CORK	4 100	04/04/2016	8 461	286	8 175	8 265
		4 100		8 461	286	8 175	8 265
ITALIE							
	Via Trentino 23 - 35043 MONSELICE	48 272	30/05/2016	25 054	1 554	23 500	24 100
	Viale Europa 2 - 24040 STEZZANO	33 826	08/11/2016	54 297	1 497	52 800	54 000
		82 098		79 351	3 051	76 300	78 100
PAYS-BAS							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD -NIJMEGEN	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	6 800
	12 Taurus Avenue - 2132LS HOOFFDORP	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	50 000
	Rontgenlaan 75 - 2719 DX ZOETERMEER	16 295	01/09/2015	32 222	571	31 651	28 500
	Floralaan 31 - 5928 RD VENLO	20 027	12/01/2016	15 954	954	15 000	15 700
	Zernikedreef 16 - 2333 CL LEIDEN	4 262	30/03/2016	13 100	200	12 900	13 100
	Simon Smitweg 14-16, 2353 GA LEIDERDORP	1 935	25/04/2016	5 483	383	5 100	5 500
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 - 4131 PN VIANEN	6 687	23/05/2016	8 806	606	8 200	8 000
	Manplein 55 - 2516 CK LA HAYE	19 559	23/09/2016	40 480	2 680	37 800	39 200
	Laan op Zuid 391-469 - 3072 ROTTERDAM	24 270	07/12/2016	51 371	3 371	48 000	47 835
	Zernikedreef 12 - 2333 CL LEIDEN O	5 223	21/12/2016	16 451	1 084	15 367	16 295
	De Schans 15 - 2405 XX ALPHEN AAN DEN RIJN	45 974	21/12/2016	24 084	1 239	22 845	23 420
		167 996		261 613	12 237	249 376	254 350

PAYS	ADRESSE	SURFACE UTILE (M²)	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION AEM* (K€)	DROITS, TAXES ET FRAIS D'ACQUISITION (K€)	PRIX D'ACQUISITION HORS DROIT, TAXES ET FRAIS D'ACQUISITION (K€)	VALEUR ESTIMÉE 2016 (K€)
PORTUGAL							
	Avenida da Liberdade n 678-7121 BRAGA	2 170	11/04/2014	4 495	345	4 150	4 700
	Gandra, Mazedo parish, Moncao council MONCAO	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	30 900
	Estrada Municipal 627 - Molelos 3460- 482 TONDELA						
	Av. Mesquita Gavião nº206 - Lugar Da Torre 4730-010 VILA VERDE						
	pia dos neves - Freguesia deS. Joao 4815 VIZELA						
	Vila Nova de Cerveira council - VILA NOVA DE CERVEIRA	24 777		35 643	2 792	32 850	35 600
SLOVÉNIE							
	Nemcavci 66,9000,MURSKA SOBOTA	6 547	11/09/2015	7 225	175	7 050	7 000
		6 547		7 225	175	7 050	7 000
FRANCE / RÉGION PARISIENNE							
	Parc Faraday , Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 SERRIS	775	24/07/2012	1 781	91	1 690	1 700
	Lognes , 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 LOGNES	4 484	11/12/2013	10 098	754	9 345	9 800
	Velizy, 22-24 avenue de l'Europe 78140 VELIZY	7 086	14/02/2014	17 412	1 266	16 146	18 800
	Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 LES ULIS	17 620	20/06/2014	18 729	1 148	17 581	19 400
	Bretigny, 7 route des champcueils 91220 BRETIGNY	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 620
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 LIEUSAINT	5 568	23/12/2014	13 134	858	12 276	13 000
	Meudon, 5-7 rue Jeanne Braconnier, 92360 MEUDON	4 891	26/01/2016	8 985	653	8 332	8 890
		41 442		72 014	4 916	67 097	73 210
FRANCE / PROVINCE							
	Actipark, ZA de la Pentecôte, 7-11 rue Jean Rouxel, 44700 ORVAULT	1 862	30/05/2012	1 545	-	1 545	1 280
	Amneville, Centre Commercial, Le Marché des Thermes, 57 360 AMNEVILLE	468	31/10/2012	1 156	-	1 156	470
	Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av des Améthystes, 44300 NANTES	675	30/11/2012	1 172	72	1 100	850
	Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 VALENCIENNES	1 355	18/12/2012	2 471	51	2 420	2 310
	Le Creusot, 5-17 rue de Pologne, 71150 LE CREUSOT	3 314	22/03/2013	4 301	173	4 128	4 400
	Torcy, bd du Huit mai, 71210 TORCY	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	1 800
	Vendres/Béziers , Av de l'Europe, 34350 VENDRES	2 629	04/06/2013	4 780	176	4 604	4 600
	Denain, 4/6 allée du 24 juillet 1712, 59220 DENAIN	1 770	07/06/2013	3 628	78	3 550	3 230
	Rennes Courrouze, ZAC de la Courrouze, 35160 SAINT-JACQUES DE LA LANDE	883	11/07/2013	1 887	61	1 827	1 850
	Therme de Foncaude, 34990 JUVIGNAC	4 401	20/09/2013	10 392	402	9 990	10 557
	Parc de la Conterie 2, 12 rue Léo Lagrange, 35 131 CHARTRES DE BRETAGNE	1 304	15/11/2013	2 228	93	2 135	2 210
	Pylos, 1, rue Adrienne Bolland, 44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE	4 863	21/11/2013	8 615	249	8 366	8 160
	Newton, 1 rue Pierre Adolphe Bobierre, 44000 NANTES	2 042	19/12/2013	4 536	97	4 439	4 630
	Europa , 18 rue de Norvège, 44000 NANTES	3 634	19/12/2013	8 291	180	8 111	8 800
	St Nazaire, ZAC de Brais Ilot 7, 44600 ST NAZAIRE	7 092	25/06/2014	7 400	251	7 150	7 000
	Beaune, 1 rue Andre Ampert, 21200 BEAUNE	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 372
	Amiens, ZAC de l'Arc, 80330 LONGUEAU	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 580
	Marignane, Route de Martigues, 13700 MARIGNANE	4 081	30/07/2015	5 367	120	5 247	5 200
	Val Plaza, ZAC du Val d'Orson - 35770 VERN SUR SEICHE	9 306	04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016	15 596	1 082	14 514	14 700
		53 784		89 785	3 510	86 275	85 999
TOTAL		556 198		783 783	40 042	743 740	764 094

* Acte en Mains

Rapport de la société de gestion

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2016

Capital nominal	677 M€
Distribution 2016 (par part)	66,39 €
Valeur ISF 2016* (par part)	933,18 €
* Valeur ISF = valeur de retrait = 933,18 €.	
Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.	
Capitalisation (en prix de souscription)	833 M€
Nombre de parts	785 622
Nombre d'associés	12 838
Distribution estimée 2017 (par part)	63,60 €

LE PATRIMOINE

ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisitions réalisées sur l'exercice 2016 :

- **Commerce Venlo (Pays-Bas)**
Commerces acquis le 12 janvier 2016 / 20 027 m² / 1 locataire
- **Bureaux Meudon (France)**
Bureaux acquis le 26 janvier 2016 / 4 942 m² / 2 locataires
- **Bureaux Leiden (Pays-Bas)**
Bureaux acquis le 30 mars 2016 / 4 262 m² / 2 locataires
- **Commerces Cork (Irlande)**
Commerces acquis le 4 avril 2016 / 4 100 m² / 1 locataire
- **Bureaux Leiderdorp (Pays-Bas)**
Bureaux acquis le 25 avril 2016 / 2 203 m² / 3 locataires
- **Activités Yecla (Espagne)**
Locaux d'activité acquis le 10 mai 2016 / 23 904 m² / 1 locataire
- **Bureaux Vianen (Pays-Bas)**
Bureaux acquis le 23 mai 2016 / 6 687 m² / 1 locataire
- **Activités Monselice (Italie)**
Locaux d'activité acquis le 30 mai 2016 / 48 272 m² / 1 locataire
- **Hôtel Anvers (Belgique)**
Hôtel acquis le 2 juin 2016 / 6 580 m² / 1 locataire
- **Bureau Rennes (France)**
Bureaux acquis le 23 juin 2016 / 1 454 m² / 1 locataire
- **Bureaux Leiderdorp (Pays-Bas)**
Bureaux acquis le 24 juin 2016 / 2 696 m² / 1 locataire
- **Logistique Cabanillas (Espagne)**
Locaux logistique acquis le 5 juillet 2016 / 22 973 m² / 1 locataire
- **Logistique Riudellots (Espagne)**
Locaux logistique acquis le 5 juillet 2016 / 12 697 m² / 1 locataire

- **Bureaux La Haye (Pays-Bas)**
Bureaux acquis le 23 septembre 2016 / 21 000 m² / 1 locataire
- **Bureaux et Activités Stezzano (Italie)**
Locaux de bureaux et d'activité acquis le 8 novembre 2016 / 33 826 m² / 1 locataire
- **Hôtel La Haye (Pays-Bas)**
Hôtel acquis le 7 octobre 2016 / 2 580 m² / 1 locataire
- **Bureaux Rotterdam (Pays-Bas)**
Bureaux acquis le 7 décembre 2016 / 24 270 m² / 2 locataires
- **Bureaux Leiden (Pays-Bas)**
Bureaux acquis le 21 décembre 2016 / 5 222 m² / 1 locataire
- **Logistique Alphen (Pays-Bas)**
Locaux logistique acquis le 21 décembre 2016 / 43 362 m² / 1 locataire

Cessions réalisées sur l'exercice 2016 :

- **Activités Commerces Tarragone (Espagne)**
Commerces cédés le 26 avril 2016 / 3 732 m² / 1 locataire

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Elles représentent plus de 98% des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2016.

Les charges sont essentiellement composées par :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion notamment les honoraires du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier ;
- la provision pour grosse réparation.

L'ensemble des charges nettes représente 20 % des loyers quittancés de la SCPI CORUM.

Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

PRÉSENTATION DES MISSIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EFFECTUÉES PAR L'EXPERT IMMOBILIER :

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2016.

Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

Les valeurs des immeubles acquis en 2012, 2013, 2014 et 2015 ont été actualisées en décembre 2016.

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au

regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	SANTÉ	LOGISTIQUE	HÔTEL	TOTAL
RÉGION PARISIENNE	7		2				9
PROVINCE	6	1	1	1	1		10
DOM-TOM							
EUROPE	38	16	11	1	5	10	81
TOTAUX	51	17	14	2	6	10	100

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DES SURFACES

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	SANTÉ	LOGISTIQUE	HÔTEL	TOTAL
RÉGION PARISIENNE	4		3				7
PROVINCE	4	1	2	1	1		9
DOM-TOM							
EUROPE	31	17	16		15	5	84
TOTAUX	39	18	21	1	16	5	100

OCCUPATION DES IMMEUBLES

MOUVEMENTS ET VACANCES LOCATIVES	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
SUPERFICIE TOTALE (M²)	531 376	273 197	141 999	35 986	11 269
SURFACE VACANTE (M²)	2 581	1 977	1 093	283	0
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ⁽¹⁾	99,39 %	99,27%	99,43%	99,56%	100%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ⁽²⁾	99,40 %	99,48%	99,61%	99,73 %	100%

Les vacances constatées au 31 décembre 2016 sont les suivantes :

- 3 locaux commerciaux pour un total de 468 m² à Amnéville, en cours de relocation.
- 2 locaux commerciaux pour un total de 1144 m² à Torcy, en cours de relocation
- 1 local commercial pour un total de 160 m² au Creusot, en cours de relocation.
- 1 local commercial de 250 m² à Nantes, en cours de relocation.
- 1 local commercial de 195 m² à Valenciennes, en cours de relocation.
- 1 local commercial de 368 m² à Hambourg, en cours de relocation

(1) Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/ surface cumulée des locaux détenus).

(2) Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés / loyers facturables).

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.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

EN K€	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
BUREAUX	450 224	464 705	235 084	247 325
ACTIVITÉ	35 672	36 063	11 866	11 592
COMMERCES	146 058	147 011	130 834	132 432
LOGISTIQUE	49 262	50 186	10 304	10 195
SANTÉ	10 004	10 557	10 004	10 193
HÔTEL	56 398	55 572*	52 398	52 330
TOTAL	747 617	764 094	450 490	464 067

*Hors Anvers en VEFA.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ
AU 31 DÉCEMBRE 2016

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;

- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi (en K€) pour un nombre de parts de 785 622 au 31 décembre 2016.

	2016 (EN K€)	2016 PAR PART	2015 (EN K€)	2015 PAR PART
PLACEMENTS IMMOBILIERS	757 976	-	449 606	-
AUTRES ACTIFS NETS ⁽¹⁾	-70 762	-	-40 661	-
VALEUR COMPTABLE	687 215	874,74 €	408 945	864,71 €
VALEUR VÉNALE DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES	777 143	-	464 067	-
AUTRES ACTIFS NETS ⁽¹⁾	-70 762	-	-40 661	-
VALEUR DE RÉALISATION	706 382	899,14 €	423 406	895,29 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION AU MOMENT DE LA RECONSTITUTION	84 511	-	50 656	-
> dont 10,764 % TTC en commission de souscription	76 035	-	45 575	-
> dont 1,20% TTC en frais de recherche	8 477	-	5 081	-
FRAIS NÉCESSAIRES POUR L'ACQUISITION DU PATRIMOINE DE LA SCPI À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	67 611	-	40 374	-
> frais de notaire et droit d'enregistrement 6,20%	48 183	-	28 772	-
> frais de commercialisation 2,5%	19 429	-	11 602	-
VALEUR DE RECONSTITUTION	858 505	1 092,77 €	514 436	1 087,77 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. La baisse des « autres actifs nets » est liée au surinvestissement des fonds.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EN €	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2012	% DU TOTAL DES REVENUS
RECETTES LOCATIVES BRUTES	88,95	98,9%	84,95	98,5%	86,95	97,0%	78,55	94,9%	54,79	95,0%
PRODUITS FINANCIERS ⁽¹⁾	0,12	0,1%	0,17	0,2%	0,16	0,2%	0,34	0,4%	0,84	1,5%
PRODUITS DIVERS	0,88	1,0%	1,13	1,3%	2,55	2,8%	3,88	4,7%	2,04	3,5%
TRANSFERT DE CHARGES	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
TOTAL REVENUS	89,95	100,0%	86,24	100,0%	89,66	100,0%	82,77	100,0%	57,68	100,0%
COMMISSION DE GESTION	10,83	12,0%	9,23	10,7%	9,67	10,8%	8,69	10,5%	5,83	10,1%
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,74	1,9%	1,54	1,8%	1,39	1,6%	1,47	1,8%	6,25	10,8%
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
CHARGES FINANCIÈRES	2,57	2,9%	2,94	3,4%	2,15	2,4%	0,16	0,2%	0,00	0,0%
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	2,13	2,4%	1,90	2,2%	2,35	2,6%	0,96	1,2%	0,04	0,1%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	17,27	19,2%	15,61	18,1%	15,56	17,4%	11,28	13,6%	12,12	21,0%
AMORTISSEMENTS NETS ⁽²⁾	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
PROVISIONS NETTES ⁽²⁾	2,98	3,3%	2,87	3,3%	3,76	4,2%	2,36	2,8%	1,37	2,4%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,98	3,3%	2,87	3,3%	3,76	4,2%	2,36	2,8%	1,37	2,4%
TOTAL CHARGES ⁽³⁾	20,25	22,5%	18,49	21,4%	19,32	21,5%	13,64	16,5%	13,49	23,4%
RÉSULTAT COURANT	69,70	77,5%	67,76	78,6%	70,34	78,5%	69,13	83,5%	44,19	76,6%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-0,01	0,0%	-0,25	-0,3%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
VARIATION REPORT À NOUVEAU	-3,30	-3,7%	-2,02	-2,3%	-5,58	-6,2%	-5,30	-6,4%	-4,14	-7,2%
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PF ET PS	66,39	73,8%	65,49	75,9%	64,76	72,2%	63,84	77,1%	40,05	69,4%
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PF ET PS	66,38	73,8%	65,44	75,9%	64,64	72,1%	63,80	77,1%	39,29	68,1%

(1) avant prélèvement fiscaux et sociaux.
(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.
(3) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission.

COMPTES ET ANNEXES AU 31 DÉCEMBRE 2016

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 et applicable au 1er janvier 2017, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilanciellles" de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

- a) Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :
- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
 - un compte de résultat ;
 - une annexe.

- b) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives
- Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilanciellles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

4. Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2016		2015	
	TOTAL (EN K€)	PAR PART (EN €)	TOTAL (EN K€)	PAR PART (EN €)
1 - COMPTE DE RÉSULTAT ⁽¹⁾				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	49 727	97,97	25 954	94,12
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	36 986	72,87	20 239	73,40
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	35 372	69,69	18 616	67,51
2 - VALEURS BILANTIELLES ⁽²⁾				
CAPITAL SOCIAL	677 206	862,00	407 663	862,00
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	687 215	874,74	408 945	864,71
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	760 349	967,83	450 694	952,99
TOTAL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	687 215	874,74	408 945	864,71
3 - AUTRES INFORMATIONS ⁽¹⁾				
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	36 764	72,43	19 450	70,54
DIVIDENDE	33 697	66,39	18 058	65,49
4 - PATRIMOINE ⁽²⁾				
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES	777 143	989,21	464 067	981,27
VALEUR COMPTABLE	687 215	874,74	408 945	864,71
VALEUR DE RÉALISATION	706 382	899,14	423 406	895,29
VALEUR DE RECONSTITUTION	858 505	1 092,77	514 436	1 087,77

(1) Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance à la fin de l'exercice.

(2) Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

EN K€	2016		2015	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	751 514	768 309	450 490	464 067
IMMOBILISATIONS EN COURS	8 834	8 834	-	-
CHARGES À RÉPARTIR	-	-	205	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-2 372	-	-1089	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	757 976	777 143	449 606	464 067
ACTIFS IMMOBILISÉS	-	-	-	-
LOCATAIRES	6 391	6 391	3 152	3 152
AUTRES CRÉANCES	4 377	4 377	2 837	2 837
PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	13 985	13 985	43 510	43 510
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES	-69 190	-69 190	-78 749	-78 749
DETTES D'EXPLOITATION	-23 233	-23 233	-11 495	-11 495
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-67 670	-67 670	-40 745	-40 745
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-3 092	-3 092	84	84
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	687 215	-	408 945	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*	-	706 382	-	423 406

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immobilisations se décomposent ainsi :

EN K€	VALEURS BRUTES AU 01/01/16	AUGMENTATION	DIMINUTION	VALEURS BRUTES AU 31/12/16
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	444 906	304 683	-7 500	742 089
IMMOBILISATIONS EN COURS	0	8 834	-	8 834
FRAIS D'ACQUISITION	5 788	3 887	-250	9 425
TOTAL	450 694	317 404	-7 750	760 349

Les acquisitions de l'exercice 2016 concernent 18 actifs immobiliers détaillés ci-avant et 1 complément d'acquisition (immeuble Val Plaza à Rennes).

La cession de l'exercice 2016 concerne la vente d'un immeuble situé à Tarragone.

ÉTAT DES PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

- Provision pour grosse réparation pour un montant total au bilan de 2 372 K€ correspondant à 3 % des loyers quittancés au 31 décembre 2016.
- Provisions pour un total au bilan de 355 K€ suite aux dotations pour créances douteuses en 2016 des actifs de Torcy, Farraday Serris et Monchongladbach et le passage en perte sur l'actif du Creusot pour 53 K€.

DÉTAIL DES CRÉANCES

Les créances sont composées ainsi :

EN K€	MONTANTS BRUTS	INFÉRIEURES À 1 AN	SUPÉRIEURES À 1 AN
LOCATIVES*	6 391	6 391	-
FISCALES	3 561	3 561	-
ASSOCIÉS	816	816	-
DÉBITEURS DIVERS	0	0	-
TOTAL	10 768	10 768	-

*Net de provisions pour créances douteuses.

DÉTAIL DES DETTES

Les dettes sont composées ainsi :

EN K€	MONTANTS BRUTS	INFÉRIEURES À 1 AN	SUPÉRIEURES À 1 AN
FINANCEMENT BANCAIRE	69 190	12 267	56 922
DÉPÔTS DE GARANTIE LOCATAIRES	3 578	-	3 578
FOURNISSEURS D'EXPLOITATION	649	649	-
FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS	329	329	-
LOCATAIRES, AVANCES SUR CHARGES	3 857	3 857	-
FISCALES	6 005	6 005	-
ASSOCIÉS	949	949	-
ASSOCIÉS SOLDE SUR DISTRIBUTION	3 788	3 788	-
AUTRES DETTES	4 080	4 080	-
TOTAL	92 424	31 924	60 500

COMPOSITION DU PATRIMOINE (Y COMPRIS IMMOBILISATIONS EN COURS)

EN K€	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES :				
BUREAUX	450 224	464 705	235 084	247 325
ACTIVITÉ	35 672	36 063	11 866	11 592
COMMERCES	146 058	147 011	130 834	132 432
LOGISTIQUE	49 262	50 186	10 304	10 195
SANTÉ	10 004	10 557	10 004	10 193
HÔTEL	56 398	55 572*	52 398	52 330
TOTAL	747 617	764 094	450 490	464 067

*Hors Anvers en VEFA

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN K€	OUVERTURE AU 01/01/2016	MOUVEMENTS 2016	CLÔTURE AU 31/12/2016
CAPITAL	407 663	269 543	677 206
CAPITAL SOUSCRIT	407 663	269 543	677 206
PRIME D'ÉMISSION NETTE	0	6 941	6 941
PRIMES D'ÉMISSION HT	78 754	59 902	138 656
PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION	-78 754	-52 961	-131 715
ECARTS D'ÉVALUATION	-110	110	0
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	835	557	1 392
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
RÉSULTAT AU 31/12/15	18 615	-18 615	0
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION AU 31/12/15	-18 058	18 058	0
RÉSULTAT AU 31/12/16		35 372	35 372
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION AU 31/12/16		-33 697	-33 697
TOTAL Capitaux Propres	408 945	278 270	687 215

ÉTAT DES ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS

Hypothèques inscrites sur les actifs ou promesses d'hypothèques données dans le cadre du refinancement des actifs du patrimoine.

Engagements reçus sur les contrats de couverture du taux EURIBOR, contractés directement avec les banques qui ont apportées les financements.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

PRODUITS (HORS TAXES / EN K€)	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	45 148	23 424
Charges facturées	4 133	2 219
Produits annexes	446	311
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	49 727	25 954
Transfert de charges d'exploitation (prélevées sur la prime d'émission)		
HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS	53 062	41 963
Reprises des provisions d'exploitation		64
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	53 062	42 027
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	62	46
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	60	2
TOTAL DES PRODUITS	102 912	68 029

CHARGES (HORS TAXES / EN K€)	2016	2015
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 357	2 219
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Autres charges immobilières	1 001	525
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	6 358	2 744
Rémunération de la société de Gestion	5 499	2 546
Honoraires de Souscriptions	39 580	31 603
(ayant leur contrepartie en produits)		
Frais d'acquisitions	13 483	10 361
Diverses charges d'exploitation	883	425
Dotation aux provisions d'exploitation	1 512	856
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	60 957	45 791
TOTAL CHARGES FINANCIERES	158	810
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	66	69
RESULTAT DE L'EXERCICE	35 372	18 615
TOTAL DES CHARGES	102 912	68 029

EMPLOI DES FONDS

EN K€	2015	VARIATION 2016	2016
FONDS COLLECTÉS	486 417	329 445	815 862
EMPRUNTS	76 737	-12 633	64 104
FRAIS D'ACQUISITION ET TVA NON RÉCUPÉRABLES SUR INVESTISSEMENTS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	21 362	13 687	35 049
FRAIS DE CONSTITUTION ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	57 401	39 579	96 981
ACHATS /CESSIONS D'IMMEUBLES ET TRAVAUX IMMOBILISÉS	454 208	309 654	760 348
PLUS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'ACTIFS	-110	110	52
SOMMES RESTANT À INVESTIR	30 073	-45 998	-12 412

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

EN K€	31/12/2016	31/12/2015
PRODUCTION DE L'EXERCICE	49 727	25 954
CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 357	-2 120
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 001	-624
PRODUCTION NETTE	43 369	23 210
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-6 383	-2 971
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	36 986	20 239
DOTATIONS AUX PROVISIONS	-1 512	-792
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	35 474	19 447
RÉSULTAT NET FINANCIER	-96	-764
RÉSULTAT COURANT	35 378	18 683
RÉSULTAT NET EXCEPTIONNEL	-6	-68
RÉSULTAT NET COMPTABLE	35 372	18 615

TABLEAU DE FINANCEMENT

EN K€	31/12/2016	31/12/2015
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	43 510	(10 308)
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	35 372	18 615
Cessions d'actifs	7 500	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	276 484	222 317
Variation des dettes hors solde sur dividendes	7 077	52 130
Dotations aux provisions	1 422	856
TOTAL DES RESSOURCES	327 856	293 918
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	4 966	3 098
Acquisitions d'immeubles	317 045	222 539
Solde du dividende de l'exercice précédent	6 409	2 703
Acomptes sur dividendes de l'exercice	28 961	11 760
Reprise d'amortissements et de provision	-	-
TOTAL DES EMPLOIS	357 381	240 100
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	13 985	43 510

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre Société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Elle nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 23 février 2017, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

Sur l'exercice 2016, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 39 580 K€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 5 499 K€.

CORUM Convictions a collecté sur l'année 2016, 332 millions d'euros, prime d'émission incluse, augmentant le capital social de la société de 407 663 K€ à 677 206 K€ avec une capitalisation à 833 millions d'euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2016, le développement des investissements essentiellement à l'étranger s'est développé avec seize actifs immobiliers acquis pour un total de 327,9 M€ acte en mains et une ouverture sur deux nouveaux pays que sont l'Irlande et l'Italie. Le patrimoine est désormais réparti entre neuf pays de la zone euro. Les immeubles sont à usage de bureaux, commerces, hôtels, locaux d'activité, logistique et santé. Les investissements réalisés cette année oscillent entre 2 M€ (pour un complément d'une acquisition précédente à Rennes) et 54 M€ (pour l'acquisition de Brembo en Italie) avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,46 % Acte en Mains. A noter également, la première cession d'un actif à l'étranger, l'immeuble de Tarragone situé en Espagne, pour un prix de 9,43 M€ en avril 2016 dégageant une plus-value de 23 %. Cette cession démontre de la politique dynamique d'arbitrage de notre SCPI. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine, dont 20 % se situe en France, 19% en Allemagne et plus d'un tiers aux Pays-Bas se sont appréciés depuis leur acquisition. Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 9,2 ans, durée qui s'est accrue par rapport au 31 décembre 2015 dont la durée était de 8,96 ans. 47 % des immeubles sont "verts", et bénéficient d'une certification environnementale ou sont aux dernières normes de construction allant du label BREEAM à la RT 2005. La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI, permet d'obtenir une forte diversification tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine est quasi-intégralement loué avec un taux d'occupation de plus de 99 %.

À l'heure où le marché français continue à se tendre, la SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens et majoritairement hors de France. Elle met en œuvre également une stratégie dynamique à l'arbitrage. La forte croissance de la capitalisation de votre SCPI est maîtrisée : au 31 décembre 2016, la collecte de l'année était totalement investie.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions ordinaires proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions agréées par la société de gestion et nécessaires au bon déroulement de la vie de votre SCPI.

Nous vous proposons de renouveler, lors de l'assemblée générale, le montant des jetons de présence versés aux administrateurs. Je vous rappelle que cette somme est versée en fonction de l'assiduité aux réunions, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les années précédentes.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Le Conseil de Surveillance

Rapport général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CORUM CONVICTIONS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 07 mars 2017
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisé des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Paris, le 07 mars 2017
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Projets de résolutions
à l'Assemblée Générale du 20 avril 2017

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la société de gestion et a reçu un avis favorable du Conseil de Surveillance.

Du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2016 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 35 372 357,08 € et un capital social nominal de 677 206 164 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 35 372 357,08 € ainsi :

RÉSULTAT NET AU 31 DÉCEMBRE 2016	35 372 357,08 €
REPORT À NOUVEAU	1 391 846,44 €
RÉSULTAT DISPONIBLE À AFFECTER	36 764 203,52 €
DIVIDENDE	33 696 893,88 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	3 067 309,64 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	GLOBALE POUR LA SCPI	UNITAIRE PAR PART
VALEUR COMPTABLE	687 214 658,78 €	874,74 €
VALEUR DE RÉALISATION	706 381 584,78 €	899,14 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	858 504 554,61 €	1 092,77 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article 18 des statuts, l'Assemblée Générale fixe, sur proposition de la société de gestion à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2017. Chaque membre du Conseil de Surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

Les membres du Conseil de Surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" d'un montant de 1 039 237 € (net de fiscalité) versé sous forme d'acompte par la société de gestion selon les dispositions de l'article 34 des statuts, sur la base du nombre de parts souscrites au 30 juin 2016 et versée aux associés propriétaires de ces parts.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

CORUM ASSET MANAGEMENT,
société de portefeuille de FIA

CORUM Asset Management intègre les exigences réglementaires portant sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres et l'évaluation indépendante des actifs détenus. Après avoir mis à jour l'an passé ses procédures et revu son organisation pour répondre favorablement à ces nouvelles dispositions, CORUM Asset Management s'assure tout au long de l'année de la mise en œuvre et du respect des réglementations en vigueur et notamment de toutes les exigences relatives à la directive européenne AIFM mais aussi à toute nouvelle réglementation mise en place. La protection et le devoir d'information des Associés est au cœur de ses préoccupations quotidiennes. CORUM a su profiter des évolutions réglementaires relatives aux SCPI, qui ont entraîné l'harmonisation avec d'autres FIA à l'échelle européenne, ou encore la possibilité de céder des actifs sans délai minimum de détention dans une limite fixée à 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier, permettant de dynamiser sa politique d'arbitrage. Cette limite a été dûment utilisée cette année encore avec la cession d'un actif en Espagne.

a) Liquidité et endettement

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI et d'anticiper tout potentiel risque de liquidité limitée, CORUM Asset Management réalise régulièrement des "stress tests" pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de votre SCPI, à sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.

Lorsque votre SCPI a recours à l'endettement dans les limites fixées par l'Assemblée Générale, le niveau d'endettement et les conditions de financement sont portés à votre connaissance dans les documents d'information. L'Assemblée Générale ordinaire du 7 avril 2016 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 690 000 K€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts,

dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

b) Fonds propres

La directive AIFM a introduit le renforcement des fonds propres réglementaires, qui se doivent d'être complétés soit par des fonds propres complémentaires soit par une assurance de responsabilité civile. En conséquence, CORUM Asset Management a renforcé ses fonds propres réglementaires au regard de son activité et de l'accroissement de ses encours et s'assure annuellement que le pourcentage de fonds propres supplémentaires est suffisant au regard notamment de sa cartographie des risques.

c) Nomination d'un évaluateur indépendant

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Il évalue tous les cinq ans (ou actualise annuellement) les actifs immobiliers détenus en patrimoine. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

d) Obligations de reporting et rémunérations

La Directive AIFM a également renforcé les obligations de reporting à la fois envers l'Autorité des Marchés Financiers et les Associés. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (bulletin trimestriel d'information, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM en toute transparence.

CORUM Asset Management a défini une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, ne favorisant pas la prise de risque. Cette politique est revue annuellement. La société de gestion tient à disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de CORUM ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, CORUM Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité. Ce dispositif repose sur trois niveaux :

- les contrôles des opérationnels, au quotidien, dans le cadre de leurs fonctions,
- le contrôle permanent, opéré par la Responsable de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation, des règles et procédures applicables ainsi que de la conformité des opérations,
- le contrôle périodique, distinct et indépendant, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société et des fonds gérés. Cette fonction est exercée par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui était assistée par un cabinet externe spécialisé et indépendant tout au long de cette année 2016.

La RCCI, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations suite aux contrôles opérés. La RCCI conseille et assiste la société pour se conformer à l'ensemble de ses obligations professionnelles. Parmi elles, la mise en place des dispositifs de gestion des risques adaptés, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte anti-blanchiment ou encore de la déontologie. Les contrôles sont déroulés selon un plan de contrôle annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Elle s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux Associés classés,

sauf demande contraire, en clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers, financiers ainsi que de la gestion du passif). Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management s'assure, par la mise en œuvre de contrôles internes, que l'intérêt des Associés de CORUM est intégré à chacune des étapes du processus de gestion ainsi que de la qualité du service octroyé. CORUM met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM à travers notamment "Le Fil d'Actualité" trimestriel.

À ce titre, les politiques internes de la société de gestion notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations sont disponibles sur le site internet www.corum.fr ou sur simple demande.

Il est précisé que dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM Asset Management ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales et attache une forte importance au caractère "vert" de son patrimoine.

LA SCPI

CORUM, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 6 février 2012 et ouverte au public le 6 avril 2012.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Francisco LAHERA	Président
M. Guy CLUZEL	Membre
M. José MACHADO	Membre
M. Stéphane TORTAJADA	Membre
M. Jean-Pierre HERIAUD	Membre
M. Michel GUILLAUMOT	Membre
M. Serge GIBOIRE	Membre
SCI Immobilière de l'Aqueduc représentée par M. Pierre CLASQUIN	Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de Surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale de clôture des comptes annuels de l'exercice 2017.

CORUM CONVICTIONS RCS PARIS 749 907 507

6 rue Lamennais, 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°12-17 en date du 24 juillet 2012

L'EXPERT-IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167 quai de la Bataille de Stalingrad,
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Son mandat expire lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE :
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris

SUPPLÉANT :
Rémi SAVOURNI, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris
Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2017.

LE DÉPOSITAIRE

Caceis Bank France, 1-3 place Valhubert, 75013 Paris

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CORUM ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 600 000 €, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-11000012 en date du 14 avril 2011, agréée au titre de la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers), le 10 juillet 2014.

RÉPARTITION DU CAPITAL

CORUM ORIGINE	55,73 %
WB Finance et Partenaires et son management	37,50 %
Management de CORUM Asset Management	6,77 %

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Frédéric Puzin	Président
M. Renaud des Portes de la Fosse	Directeur Général
M. Mansour Khalifé	Directeur Général Délégué
M. Walter Butler	Membre
M. Frédéric Favreau	Membre

CORUM ASSET MANAGEMENT – RCS PARIS 531 636 546

6 rue Lamennais, 75008 Paris
Tel: 01 53 75 43 92 – Fax: 01 53 64 64 89
CORUM@CORUM-am.com
Site internet : www.CORUM.fr
Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN



6 rue Lamennais
75008 Paris
Tél. : 01 53 75 43 92
www.corum.fr