

**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.**

## L'ESSENTIEL

DIVIDENDE

**16,35€**

RESULTATS TRIMESTRIELS

Réserve	Dividende
1,79€	16,35€

INVESTISSEZ DÈS

**1060€**

Tous frais inclus

PERFORMANCES

**6,45%**

Distribué en 2016

**5,27%**

Taux de rendement interne sur 5 années

NOUVEAUX SERVICES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2017**LE PLAN EPARGNE IMMOBILIER****Constituez votre épargne immobilière à votre rythme...**

Avec le Plan Epargne Immobilier, vous constituez votre épargne immobilière à votre rythme. En tant qu'Associé CORUM, vous choisissez la fréquence et le montant de votre épargne, à partir de 50€ (tous frais inclus).

**LE RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES\*****Réinvestissez jusqu'à 100% de vos dividendes CORUM...**

Avec ce service, vous pouvez réinvestir entre 1% et 100% de vos dividendes mensuels dans de nouvelles parts CORUM. Chaque nouvelle part (ou fraction de part) ainsi acquise générera de nouveaux dividendes\*.

\* dividendes mensuels potentiels perçus une fois passé le délai de jouissance de 5 mois..

## ASSEMBLEE GENERALE LE 20 AVRIL 2017

**L'Assemblée Générale de CORUM se déroulera**

**le 20 avril 2017 à 18h30 à l'Auditorium Paris Centre Marceau, 12 avenue Marceau, 75008 Paris.**

La société de gestion accueillera les Associés CORUM lors d'un cocktail qui suivra l'Assemblée Générale.

**14 207**

associés





## UNE VALEUR DE PART QUI A ÉVOLUÉ PROGRESSIVEMENT DEPUIS 2012

Depuis sa création en 2012, la valeur de part de CORUM s'est appréciée de 6%, augmentant, de 1 à 2% par an. Pourquoi ? D'abord parce que nous considérons que la valeur de part doit être cohérente avec l'évolution des marchés immobiliers. Ensuite parce que cela garantit une équité entre tous les Associés, quelle que soit leur date de souscription.

même à 3%, reste plus intéressant que le placement monétaire (support du livret A), qui délivre un rendement proche de 0%. Il y a donc pour un même immeuble plus d'acheteurs que de vendeurs. Comme chaque fois qu'un marché est en proie à des tensions inflationnistes, on assiste à des phénomènes de comportements excessifs et moutonniers de nature à créer le terreau des crises futures. Les marchés français et allemands sont, de ce point de vue, les plus exposés, raison pour laquelle CORUM n'y investit qu'en cas d'opportunité réelle et avec prudence.

### De la prudence...

Puisque le prix de la part CORUM a évolué progressivement au fil des ans, il n'y pas de rattrapage à réaliser par rapport à l'évolution du marché. Nous considérons que la surchauffe des marchés immobiliers et la hausse des taux d'intérêts sont des signaux devant amener à la prudence. En conséquence, la valeur de part de CORUM n'augmentera donc pas en 2017.

### Des dividendes en attendant l'opportunité d'un retournement de marché

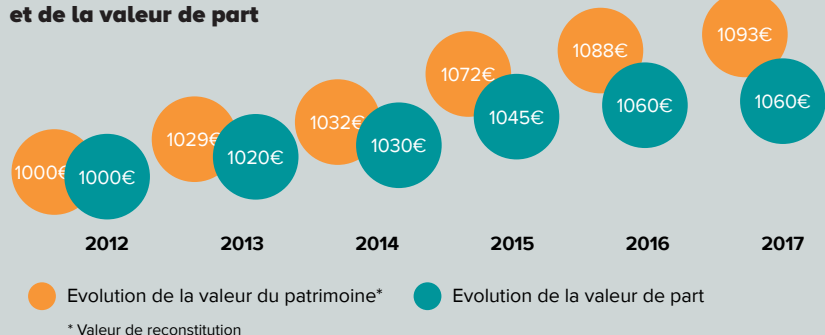
Un futur retournement du marché serait l'occasion pour CORUM de saisir de belles opportunités, comme cela a été réalisé en Espagne par exemple, jusqu'en 2014 avec des prix décotés de 10 à 30 % par rapport à 2007 et des revenus locatifs offrant des rendements élevés. En attendant ce retournement et dans le contexte actuel de haut de cycle, CORUM va continuer à distribuer un dividende mensuel en ligne avec ses objectifs, en s'appuyant sur l'économie réelle, avec des locataires solides liés par des baux d'une durée de près de 9 ans.

Quelle que soit la nature de vos placements, votre épargne est toujours connectée directement ou indirectement à une réalité économique. Chez CORUM nous pensons que la prudence est de mise quand les marchés sont élevés. C'est pour cette raison que nous limitons la collecte. Et capitalisons sur la seule réalité économique des marchés immobiliers : le locataire qui paie son loyer.

**Frédéric Puzin**

Président de CORUM AM

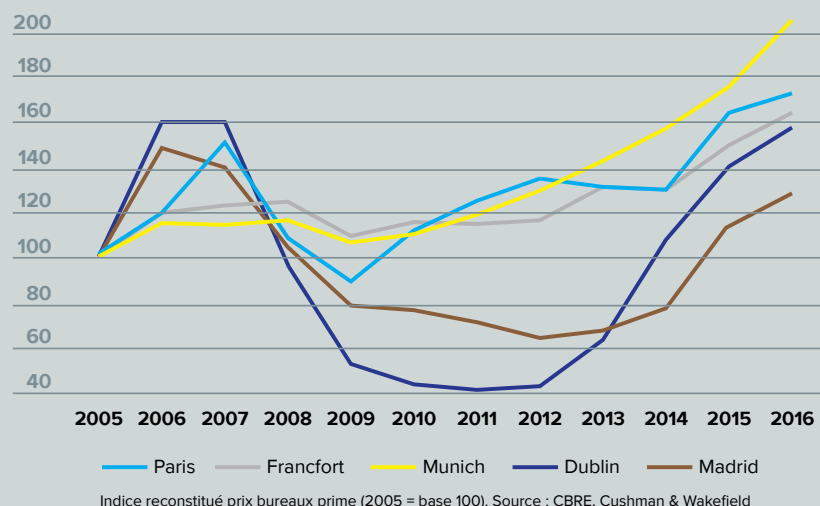
### Evolution de la valeur du patrimoine et de la valeur de part



### Des marchés immobiliers au plus haut depuis 2007

En ce début 2017, nous considérons que les marchés immobiliers sont proches de leur point le plus haut. Les taux d'intérêts ont commencé à remonter. La Fed, Banque Centrale des USA, a annoncé la hausse de ses taux directeurs. Par ailleurs, la hausse des marchés immobiliers n'est pas liée à une hausse des loyers, mais à un excès d'argent des investisseurs. En effet, l'immobilier,

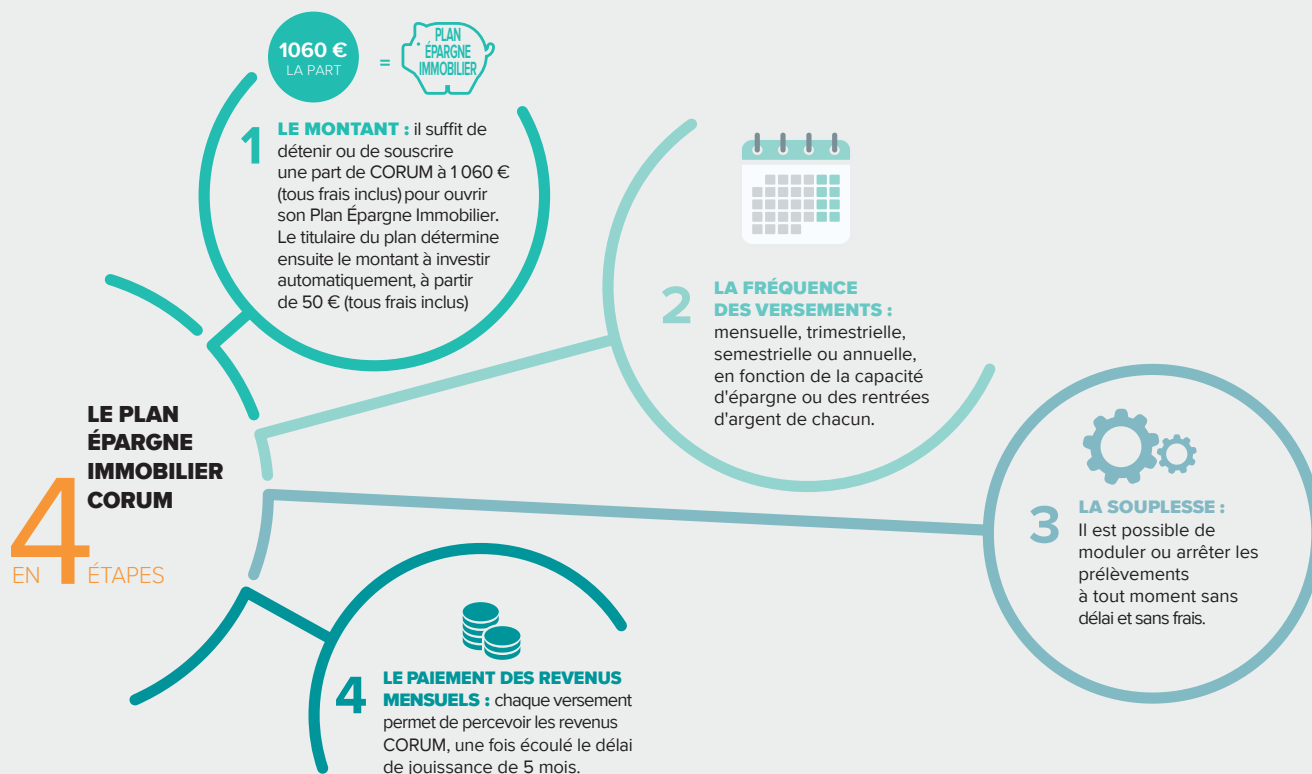
### Des marchés immobiliers au plus haut



# PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER

**CORUM est un placement immobilier. 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. 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.**

**Le Plan Epargne Immobilier vous permet de vous constituer une épargne immobilière de manière régulière et en fonction de vos possibilités.**



Simple et à votre main : vous choisissez le montant et la fréquence à laquelle vous souhaitez épargner. A chaque échéance, le montant que vous avez choisi est prélevé sur votre compte. Chacun de vos versements vous rend propriétaire de parts CORUM : vous vous constituez ainsi régulièrement une épargne immobilière.

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

**Il n'y a pas eu d'acquisition d'immeuble réalisée ce trimestre.**

### Pourquoi ?

Entre l'identification d'une opportunité d'investissement et sa réalisation effective, les délais sont variables d'un immeuble à l'autre. Depuis la création de CORUM, ce délai varie entre 1,5 mois et 12 mois. Délais de négociation, spécificités réglementaires ou légales, complexité de l'audit pré-acquisition... autant de paramètres qui influent sur le délai. En amont, l'identification des opportunités d'investissement est erratique sur une période donnée : plus importante au 4<sup>e</sup> trimestre (de nombreux vendeurs souhaitent que l'opération soit réalisée avant le 31 décembre) elle est de fait généralement plus faible au 1<sup>er</sup> trimestre.

### Cela va-t-il impacter le dividende de CORUM ?

Le principe du « délai de jouissance » de 5 mois est de tenir compte du délai nécessaire à l'investissement : pendant une période de 5 mois suivant sa souscription l'associé ne touche pas de dividende. L'intégralité des fonds disponibles ayant été investie au 31 décembre 2016, les fonds collectés en janvier 2017 devront donc être investis d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

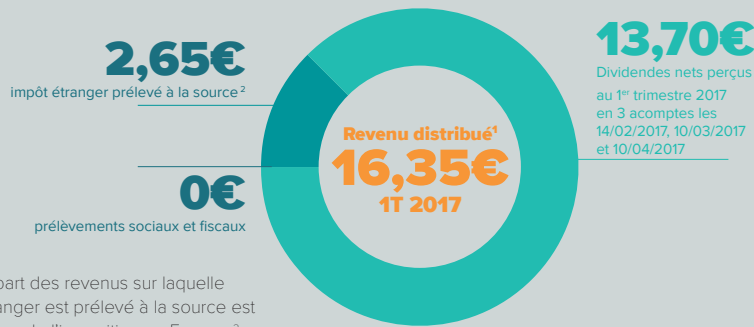
### Cela s'est-il déjà produit dans le passé ?

Ce phénomène a déjà eu lieu, lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 par exemple. La vie de CORUM est rythmée par la réalité des marchés immobiliers. Ces situations alternent avec les périodes où les investissements sont concentrés. L'essentiel est qu'en moyenne, sur l'année, le délai moyen entre l'arrivée des fonds apportés par les nouvelles souscriptions et l'acquisition de nouveaux immeubles soit inférieur ou égal à 5 mois. Et pour que ce délai soit maîtrisé malgré les aléas, il faut adapter le montant des apports des nouvelles souscriptions au volume d'investissement estimé sur une période de 12 mois. C'est la raison pour laquelle la collecte de CORUM est limitée en 2017, comme elle l'a été en 2016, à environ 300 millions d'euros.

# PERFORMANCES DU TRIMESTRE

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

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



Dividende prévisionnel 2017  
**63,60€**

À noter : La part des revenus sur laquelle un impôt étranger est prélevé à la source est neutralisée lors de l'imposition en France.<sup>2</sup>

Prochains versements des dividendes au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 prévus les 10/05, 12/06 et 10/07.

## 1 060€ PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2016

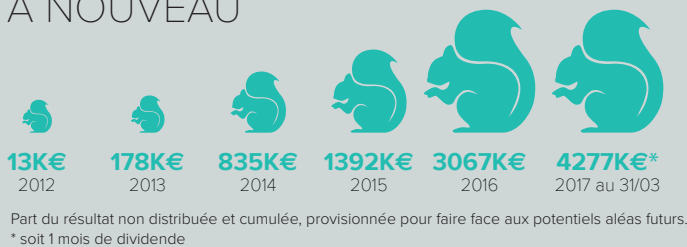
Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (tous frais inclus)</b>	<b>1 060,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	198,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	114,10 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	12,72 €

## DÉLAI DE JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois** suivant la souscription et son règlement intégral.

## ÉVOLUTION DU REPORT À NOUVEAU



## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2016

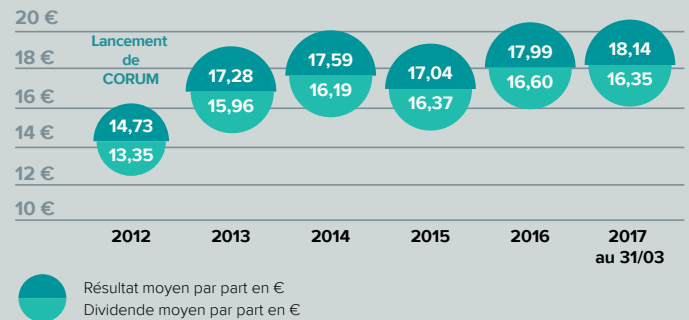
Valeur de réalisation (par part)	899,14 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 092,77 €
Valeur ISF (prix de retrait par part)	933,18 €

(Sous réserve de leur approbation lors de l'Assemblée Générale Annuelle)

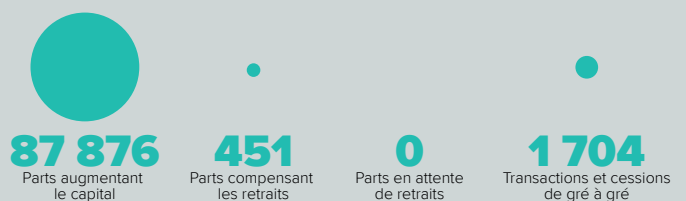
## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017** 15 390 K€  
**Vacances au 31/03/2017** 9 locaux commerciaux : 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>), 1 au Creusot (160 m<sup>2</sup>), 1 à Valenciennes (195 m<sup>2</sup>), 2 à Torcy (1 144 m<sup>2</sup>), 1 à Hambourg (368 m<sup>2</sup>), 1 à Technoparc (250 m<sup>2</sup>)  
**Pas de relocation ni de libération au cours du 1<sup>er</sup> trimestre.**

## RESULTATS ANNUELS



## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/03/2017</b>
<b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>	<b>833 M€</b>	<b>925 M€</b>
Capital nominal	677 M€	753 M€
Nombre de parts	785 622	873 047
Nombre d'associés	12 838	14 207

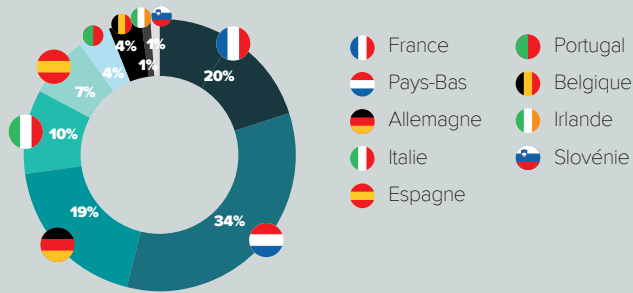
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.  
 2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

# PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



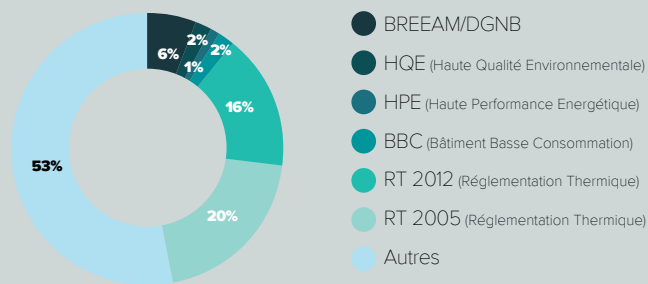
## NOMBRE DE LOCATAIRES

**113**  
locataires



## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)



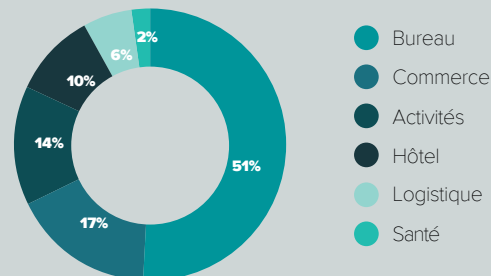
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**9**  
années



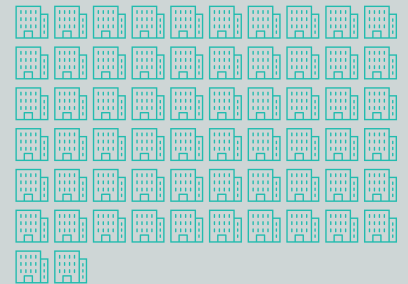
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



## NOMBRE D'IMMEUBLES

**62**  
immeubles



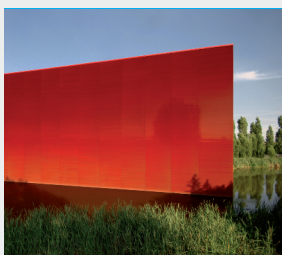
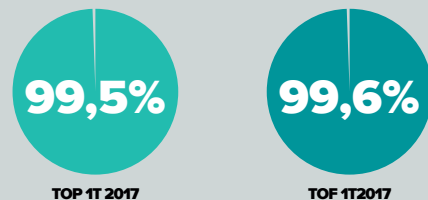
## SUPERFICIE TOTALE

(en m<sup>2</sup>)

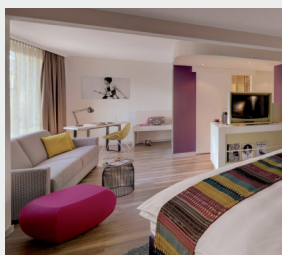


## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)



Italie BREMBO



Pays-Bas HOTEL INDIGO



Belgique BRIDGESTONE



Pays-Bas Novotel



Allemagne DEUTSCHE BANK

## Avertissements

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

## Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit, de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,96 % TTI (Toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 1 034 400 K€. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

## Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 933,18 € par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016.

Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la société de gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

## Conditions de cession

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

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

**3. Droits d'enregistrement** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017) et des frais de dossier forfaitaires de 240 € TTI.

## Fiscalité

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

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux.

*Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros* : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion, au taux de 24 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2016 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2018, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le **30 novembre 2017**. Par ailleurs, les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte qui conservera ainsi, de fait, un caractère libératoire.

Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

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

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Vie sociale

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

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option ou de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, l'attention du souscripteur est attirée sur le remboursement des intérêts d'emprunt en fonction des dividendes potentiels perçus et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier. Un crédit engage le souscripteur, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

## GLOSSAIRE

**Délai de Jouissance** : Délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à revenus. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et la survenance des premiers revenus.

**Taux de distribution (DVM)** : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM.

**Réserve ou Report à nouveau (RAN)** : part du résultat distribuable non distribué.

**Rendement à l'acquisition** : Il s'agit du rendement immobilier au jour de l'acquisition à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition Acte en Mains (AEM) de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

**TOF** : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

**TOP** : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

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

**Variation du Prix Moyen de la Part (VPM)** : Ecart 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.



**Siège Social** : 6 rue Lamennais - 75008 Paris - **RCS Paris** 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - **Capital social initial** : 950 786 € - **Capital social au 31 mars 2017** : 752 566 514 €

**Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information** : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BALO n°3 en date du 6 janvier 2017.

**Société de Gestion** : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la Directive AIFM.

CORUM Asset Management - 6 rue Lamennais 75008 Paris - Tél. : 01 53 75 17 56 - [corum@corum-am.com](mailto:corum@corum-am.com)

[www.corum.fr](http://www.corum.fr)