

**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, il existe un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas 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

**17,05€**

RESULTATS TRIMESTRIELS

Réserve	Dividende
0,20€	17,05€

INVESTISSEZ DÈS

**1060€**Tous frais inclus  
(commission de souscription incluse)

PERFORMANCES

**6,45%**

Dividende 2016

**5,43%**Taux de rendement  
interne sur 5 années

## UNE PERFORMANCE RECONNUE



**CORUM obtient le prix de la meilleure SCPI Diversifiée du magazine Le Particulier.**

Ce prix récompense la stratégie que CORUM met en œuvre depuis sa création.

Une stratégie ouverte et opportuniste qui vise à répondre aux besoins de l'épargnant : un objectif de distribution de 6%\*, une gestion dynamique du patrimoine, des revenus potentiels versés chaque mois, ainsi que des services qui permettent à chacun d'épargner à son rythme :

- Le Plan Épargne Immobilier permet de se constituer une épargne immobilière à partir de 50€\*\*, à son rythme (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel).
- Le Réinvestissement des Dividendes permet de réinvestir de 1% à 100% des dividendes potentiels perçus (une fois passé le délai de jouissance).

Proposer une épargne transparente, performante et adaptée aux besoins de l'épargnant, sont les préoccupations quotidiennes des équipes de CORUM.

\* non garantis

\*\* sous condition de détenir une part CORUM

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

**2 nouveaux immeubles ont été acquis au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.**

**16 306**

associés



## CORUM, VOTRE ÉPARGNE AU CŒUR DE L'ÉCONOMIE RÉELLE



Après un deuxième trimestre très actif, ce 3<sup>e</sup> trimestre a été plus calme pour **CORUM**. Mais, dès le début du 4<sup>e</sup> trimestre, le plus gros investissement jamais réalisé par **CORUM** vous sera dévoilé. Encore quelques jours de patience... Acheter des immeubles n'est pas une science exacte ! Et le temps peut être votre meilleur allié comme votre pire ennemi. Votre meilleur allié si le vendeur est pressé de réaliser la transaction et que vous êtes sa seule solution. Votre pire ennemi, si le vendeur a le temps et qu'il a de multiples acheteurs face à lui. Et, quelles que soient nos qualités de négociateur, nous sommes en meilleure position pour obtenir un bon prix quand le vendeur est pressé et qu'il n'a pas d'autres

**“ CORUM FINANCE  
L'IMMOBILIER STRATÉGIQUE  
DES ENTREPRISES ET  
CONTRIBUE À LEUR  
DÉVELOPPEMENT... ”**

clients, que lorsque nous faisons la queue pour acheter un bien ou un service dont nous avons absolument besoin. Acheter un immeuble qui vaut plusieurs dizaines de millions d'euros n'échappe pas à cette règle. C'est pour cette raison que **CORUM** limite son développement afin de ne pas subir la pression du temps et être en position la plus favorable possible vis à vis du vendeur.

En cette période de grande réforme fiscale menée par le nouveau gouvernement, le message est simple concernant votre épargne **CORUM** : rien ne change !

En tant que produit d'épargne immobilière il n'est pas affecté par la réforme de l'impôt sur le capital, ni par la réforme de l'assurance-vie. S'agissant de la transformation de l'ISF (Impôt de Solidarité sur la Fortune) en IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière), le plus probable est qu'il n'y ait également aucun impact, puisque le gouvernement semble vouloir maintenir les SCPI dans l'assiette de l'IFI dans les mêmes conditions que pour l'ISF.

Il n'est peut-être pas à exclure que les pouvoirs publics changent un jour d'avis, reconnaissent l'utilité économique de long terme de l'investissement **CORUM**.

Car **CORUM** est bel et bien un acteur de l'économie réelle : acheter des immeubles pour les louer à des entreprises. Financer l'immobilier stratégique des entreprises et contribuer à leur développement, c'est ce que **CORUM** a notamment fait avec les chaînes d'Hôtels B&B ou Accor. Racheter des hôtels que ces chaînes possédaient et qu'elles ont continué à exploiter en devenant nos locataires dans le cadre de baux long terme, leur a permis de construire de nouveaux hôtels, dans le cadre de leur développement. De même, acheter les immeubles d'entreprises industrielles comme Simra ou Brembo, c'est leur permettre de consacrer plus d'argent à leur projet industriel.

Avec **CORUM**, votre épargne est tangible, réelle et utile pour l'économie long terme.

**Frédéric Puzin**  
Président de CORUM AM

## ACQUISITIONS

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

### IMPLUS FOOTCARE LLC **LIMAY (FRANCE)**



Cet entrepôt logistique en construction est situé à 55km à l'ouest de Paris, dans une zone industrielle et commerciale. Il est desservi par l'autoroute A13 et la ligne J du Transilien. Le locataire est la société Implus EU, leader des accessoires de chaussures, filiale de la société américaine Implus Footcare. Limay est une implantation historique pour le locataire, qui y a installé son siège en mai 2010. Cette construction accueillera les équipes des locaux actuels. La livraison est prévue fin mars 2018.

**Acquis le 15/09/2017**  
**Prix d'acquisition : 13,04 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,00% AEM**  
**Surface : 13 817 m<sup>2</sup>**  
**Typologie: Logistique**  
**Locataire : Implus EU**  
**Durée du bail restant à courir : 12 ans fermes**

### B&B **VILADECANS (ESPAGNE)**

Il s'agit d'une extension de l'hôtel B&B de Viladecans acquis cette année par CORUM. Sa situation géographique est stratégique : à 20 minutes du centre de Barcelone, face à la gare de Viladecans et à seulement 4 km de l'aéroport de Barcelone. Cette extension permettra à l'hôtel B&B de doubler sa capacité d'accueil et ainsi répondre à la forte demande touristique de ce secteur géographique. La livraison est prévue fin 2018.

**Acquis le 26/09/2017**  
**Prix d'acquisition : 6,55 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,48% AEM**  
**Surface : 3 593 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Hôtel**  
**Locataire : B&B Hospitality Espana**  
**Durée du bail restant à courir : 15 ans fermes**

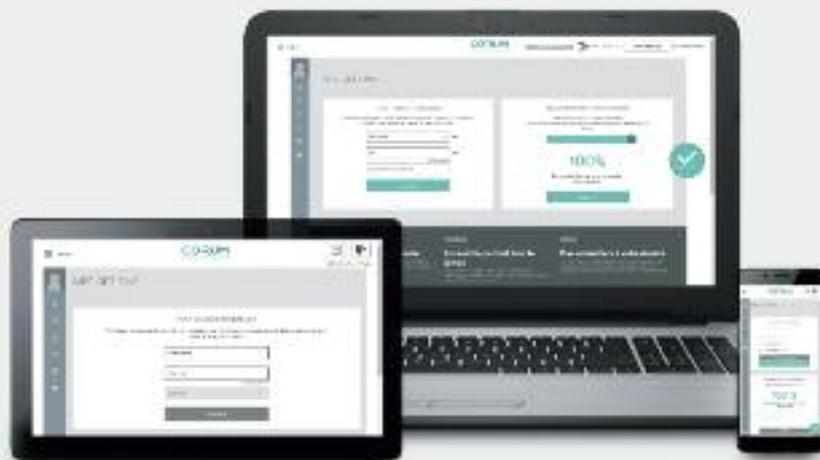


## ESPACE ASSOCIÉ

**CORUM est un placement immobilier, il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée ; il existe un risque de perte en capital, et les revenus ne sont pas garantis. L'épargne programmée investie de manière récurrente selon la fréquence choisie doit être adaptée à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.**

### **NOUVEAU : GÉRER VOS OPTIONS EN LIGNE DANS VOTRE ESPACE ASSOCIÉ**

Le Plan Épargne Immobilier et le Réinvestissement des dividendes sont désormais modulables depuis votre espace associé sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). Modifier les montants ou la fréquence à tout moment, sans délai et sans frais.



# 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.

## DIVIDENDE PAR PART

A noter : Corum paye l'impôt sur les revenus étrangers, pour le compte des associés. La part des revenus sur laquelle un impôt étranger est prélevé à la source est neutralisée lors de l'imposition en France.



Dividende prévisionnel 2017  
**63,60€**

Prochains versements des dividendes au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 prévus les 10/11, 11/12 et 10/01/18

1. Le montant des dividendes 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.

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

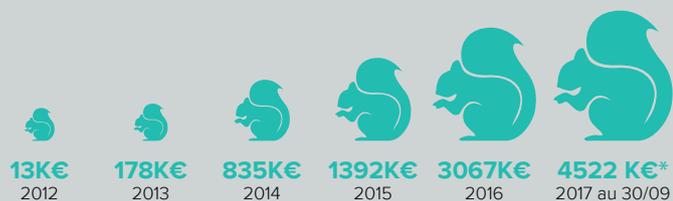
Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

<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



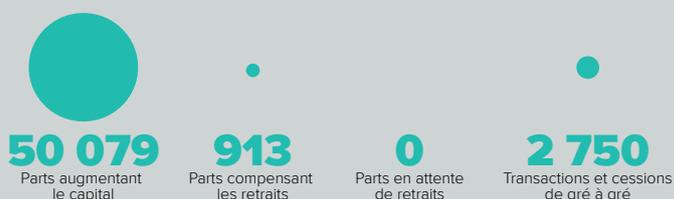
Part du résultat non distribuée et cumulée, provisionnée pour faire face aux potentiels aléas futurs.  
\* soit 1 mois de dividende

## RESULTATS TRIMESTRIELS MOYENS



● Résultat trimestriel moyen par part en €  
● Dividende trimestriel moyen par part en €

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



## 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 €

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

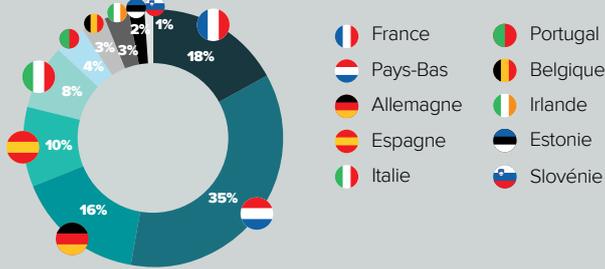
	<b>31/12/2016</b>	<b>30/09/2017</b>
<b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>	<b>833 M€</b>	<b>1 048 M€</b>
Capital nominal	677 M€	852 M€
Nombre de parts	785 622	988 602
Nombre d'associés	12 838	16 306

# PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

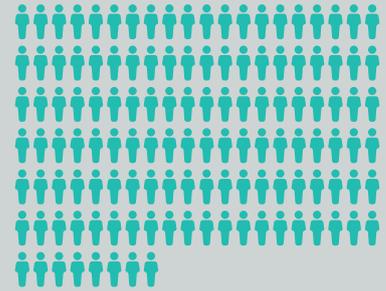
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



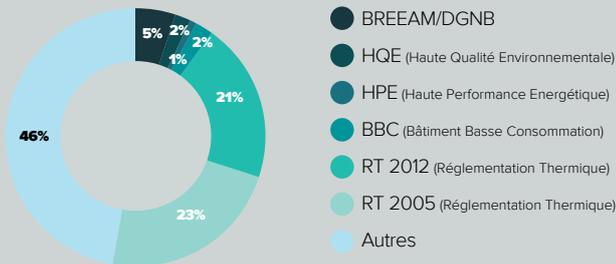
## NOMBRE DE LOCATAIRES

**128**  
locataires



## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)



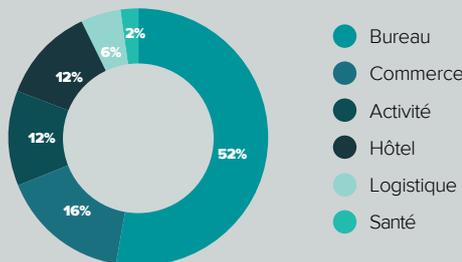
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**8,74**  
années



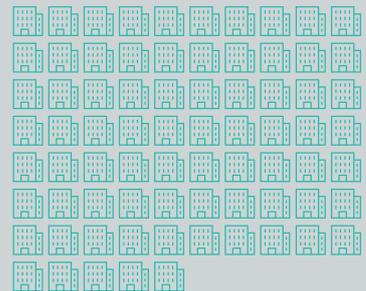
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



## NOMBRE D'IMMEUBLES

**75**  
immeubles



## SUPERFICIE TOTALE

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



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)



## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017** 15 617 K€

**Vacances au 30/09/2017** 7 locaux commerciaux : 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>), 1 à Valenciennes (195 m<sup>2</sup>), 1 à Torcy (244 m<sup>2</sup>), 1 à Hambourg (368 m<sup>2</sup>), 1 à Nantes (250 m<sup>2</sup>)

**Relocations au 30/09/2017** 1 au Creusot (160 m<sup>2</sup>) et 1 à Torcy (900 m<sup>2</sup>)



Italie GIMI



Belgique Hilton



Pays-Bas KPN



Pays-Bas Novotel



France General Electric

## 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 dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (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 seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

**Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieure 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 français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur 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.

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

## 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 dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et la survenance des premiers dividendes.

**Taux de distribution (DVM)** : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) 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 dividendes distribués.



**Siège Social** : 1 rue Euler - 75008 Paris - **RCS Paris** 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - **Capital social initial** : 950 786 € - **Capital social au 30 septembre 2017** : 852 300 494 €

**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 - 1 rue Euler 75008 Paris - Tél. : 01 53 75 17 56 - [corum@corum-am.com](mailto:corum@corum-am.com)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)