

**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

**17,95€**

RÉSULTATS TRIMESTRIELS

Réserve	Dividende
0,19€	17,95€

INVESTISSEZ DÈS

**1060€**

Frais et commission de souscription inclus

PERFORMANCES

**6,45%**

Dividende 2017

**5,53%**

Taux de rendement interne sur 5 années

CORUM : EN TÊTE DU CLASSEMENT DES SCPI POUR LA 6<sup>ÈME</sup> ANNÉE !\*

**Déjà sacrée en 2017 aux Victoires d'Or des SCPI Le Particulier**, CORUM génère pour la sixième année consécutive depuis sa création un rendement supérieur à 6%. Avec cette nouvelle performance, CORUM démontre, année après année, la pertinence de sa stratégie.

\* Classement IEIF



## LES REVENUS MENSUELS\*\*

**CORUM fait bénéficier à ses Associés du versement mensuel des dividendes potentiels.**

- Une solution idéale de complément de revenu
- Une fréquence de versement des dividendes concomitante aux échéances de remboursement en cas de souscription à crédit
- Tous les avantages de l'investissement locatif en direct sans ses contraintes (en contrepartie de frais de gestion)

**Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison des variations du marché immobilier et des conditions de location des immeubles.**

\*\* revenus mensuels potentiels

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

**3 nouvelles acquisitions renforcent la présence de CORUM dans 11 pays de la zone euro.**

**18 798**

associés





## CORUM, 6 ANS... DÉJÀ

Lors de sa création en 2012, CORUM était très éloignée des standards de l'épargne immobilière, en plaçant l'épargnant au cœur de sa stratégie. De fait, répondre à la préoccupation première des épargnants : combien mon épargne va-t-elle me apporter ? Et une révolution : une stratégie d'investissement qui s'autorise à sortir du territoire français pour investir dans toute la zone euro. Une stratégie dictée par l'objectif de performance, les fameux 6% de rendement... Depuis 2012, CORUM est largement suivie sur le thème de l'investissement hors de France, même si les autres supports d'épargne immobilière se limitent à un nombre restreint de pays. En revanche, CORUM est la seule à afficher un objectif de performance sur le long terme. Je ne peux que le regretter.

### Un développement responsable

En 2018, comme ces 2 dernières années, CORUM limitera le montant de l'épargne collectée à 300 M€ car les opportunités d'achat d'immeubles permettant d'atteindre l'objectif de 6 % de rendement sont moins nombreuses.

### Une gestion respectueuse de l'équité entre associés

CORUM a innové depuis 2012 au service de ses associés : l'investissement hors de France, le revenu mensuel, les options de réinvestissement du dividende et le Plan Epargne Immobilier à partir de 50 € par mois. CORUM bouscule en 2018 une pratique inégalitaire de l'épargne immobilière en mettant fin à la politique de constitution du « report à nouveau ». Le « report à nouveau » est la partie du résultat qui n'est pas distribuée aux associés et qui est conservée sous forme de trésorerie. Il est important de savoir que chaque associé est imposé sur le résultat de la SCPI : le dividende qu'il a reçu mais également le report à nouveau qu'il ne perçoit donc pas.

A partir de 2018, CORUM va distribuer l'intégralité du résultat à ses associés : les impôts payés par chacun des associés de CORUM seront alignés sur les revenus perçus au cours de l'année.

**Frédéric Puzin,**  
Président de CORUM AM

## EVOLUTION DU PRIX DE LA PART



# 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

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 2018  
**63,60€**

Prochains versements des dividendes au titre du 2<sup>nd</sup> trimestre 2018 prévus les 10/05, 11/06 et 10/07.

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.

**1 060€**

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

Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

### Une part (tous frais inclus)

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 €

**1 060,00€**

## RESULTATS TRIMESTRIELS



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

## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## MONTANT DU REPORT À NOUVEAU



**4 534 K€\***  
2018

Part du résultat non distribuée et cumulée, provisionnée pour faire face aux potentiels aléas futurs.  
\* soit 0,7 mois de dividende

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2017

Valeur de réalisation (par part)	900,08 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 108,67 €
Valeur IFI (par part)	933,18 €

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2018	31/12/2017
<b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>	<b>1 191 M€</b>	<b>1 121 M€</b>
Capital nominal	969 M€	912 M€
Nombre de parts	1 123 875	1 058 195
Nombre d'associés	18 798	17 557

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018** 22 071 K€

**Vacances au 31/03/2018** 13 locaux commerciaux : 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>), 2 à Valenciennes (630 m<sup>2</sup>), 2 à Torcy (594 m<sup>2</sup>), 1 à Hambourg (368 m<sup>2</sup>), 2 à Technoparc (343 m<sup>2</sup>), 3 à Dublin ( 592 m<sup>2</sup>),

**Libérations au 1<sup>er</sup> trimestre 2018** 1 local commercial à Technoparc (94 m<sup>2</sup>) et 1 à Valenciennes (199 m<sup>2</sup>)

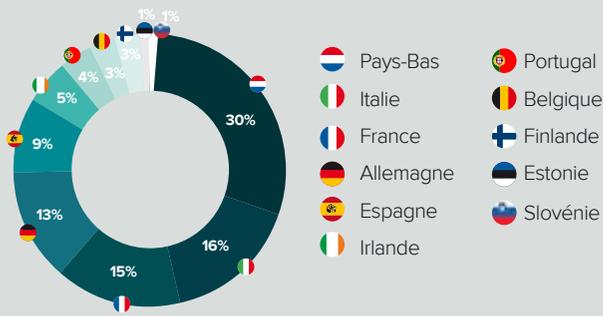
**Locations au 1<sup>er</sup> trimestre 2018** 1 local commercial à Raabe (1000 m<sup>2</sup>) et 1 local commercial à Valenciennes (191 m<sup>2</sup>)

# PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

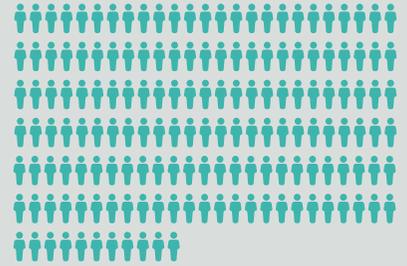
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



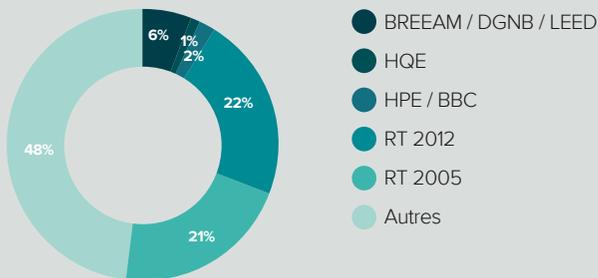
## NOMBRE DE LOCATAIRES

**169**  
locataires



## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)



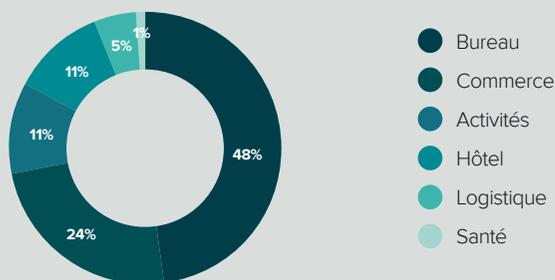
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**8,3**  
années



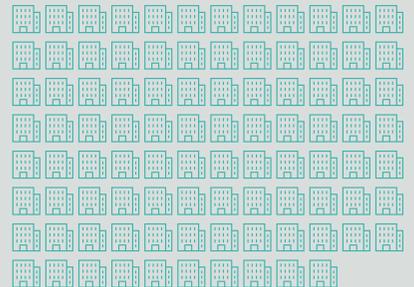
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



## NOMBRE D'IMMEUBLES

**98**  
immeubles



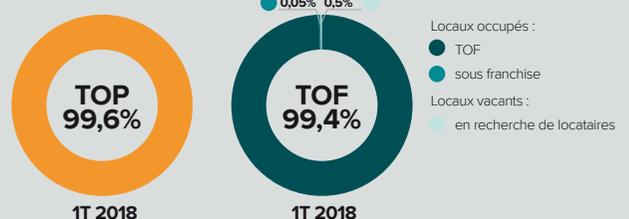
## SUPERFICIE TOTALE

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



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)



Hambourg Galerie



La Haye KPN



Amsterdam Novotel



Francfort PSA Banque



Vélizy General Electric

# ACQUISITIONS

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

## GRUPO RUMOS **PORTO & BRAGA** (PORTUGAL)



Il s'agit de deux écoles situées dans les villes de Porto et de Braga au Portugal.

Porto est la 2<sup>nd</sup>e ville économique du Portugal. Ses deux ports de commerce offrent de remarquables débouchés aux productions industrielles de la région. La ville est inscrite au Patrimoine mondial par l'UNESCO. L'école jouit d'une excellente situation en centre-ville, près des commodités et des transports, lui offrant un bon potentiel de développement (reconversion possible en bureaux). Située au nord du Portugal, Braga est la troisième ville du pays, après Lisbonne et Porto. De nombreuses multinationales y ont installé leurs centres de recherches et de production. Il s'agit du 2<sup>ème</sup> actif que CORUM détient à Braga (le 1<sup>er</sup> actif est un magasin H&M). Les écoles PROFESSIONAL SCHOOL PROFITECLA et PROFESSIONAL SCHOOL OF BRAGA sont exploitées par Grupo Rumos, spécialisé dans les établissements scolaires professionnels.

**Acquis le 9 février 2018**

**Prix d'acquisition : 9,8 M€**

**Rendement à l'acquisition : 6,7% AEM**

**Surface : 10 938 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Grupo RUMOS**

**Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme**

## HEIJMANS NV **ROSMALEN** (PAYS-BAS)

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 8 209 m<sup>2</sup> situé dans la ville de Rosmalen, à 100 km au sud de Rotterdam aux Pays-Bas.

L'immeuble a été construit en 2004 et se situe à proximité des voies rapides qui relient la commune aux villes majeures du pays, Amsterdam et Rotterdam. Situé en bordure de l'autoroute A52, il bénéficie d'une excellente visibilité.

Le locataire est Heijmans NV, une société de construction néerlandaise. Le locataire est déjà installé dans la commune, et dispose notamment de bureaux et d'entrepôts pour stocker son matériel.

De plus, le locataire vient de remporter l'appel d'offres pour la construction d'un tunnel : l'un des plus grands projets d'infrastructure aux Pays-Bas ces dernières années (coût du projet : 1Md€).

**Acquis le 2 mars 2018**

**Prix d'acquisition : 14,7 M€**

**Rendement à l'acquisition : 8,8% AEM**

**Surface : 8 209 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Heijmans NV**

**Durée du bail restant à courir : 11,3 ans ferme**



## EROSKI **RIBADEO** (ESPAGNE)



Ce supermarché d'une surface d'environ 8 000 m<sup>2</sup> est situé dans la ville de Ribadeo, au nord de l'Espagne.

La zone de chalandise de Ribadeo compte 55 000 habitants. Sa situation stratégique sur la côte et à proximité des différentes liaisons routières entre la Galice et la région des Asturies, lui permet de bénéficier d'une activité économique dynamique. Son port de commerce est ouvert aux liaisons avec les pays extérieurs à l'Union-européenne.

Le supermarché a été construit en 2000 et rénové en 2016. Il est loué à Eroski, groupe espagnol de grande distribution. Il se situe dans une zone d'activité à proximité de grandes enseignes génératrices de passage comme Décathlon.

**Acquis le 9 mars 2018**

**Prix d'acquisition : 9,5 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,5% AEM**

**Surface : 7 719 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Eroski**

**Durée du bail restant à courir : 12,1 ans ferme**

## 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 Scpl. 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 2 000 000,3 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 ou du 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 2018) 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 2018) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018) soit un taux global de 36,7 %.

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 2017 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 2019, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le **30 novembre 2018**. 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, la note d'information et le document d'information clés, 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.

L'Assemblée Générale de CORUM se tient le 12 avril 2018.

## 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.

**CORUM**  
IL EST TEMPS DE CHANGER L'ÉPARGNE

Siège Social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 950 786 € - Capital social au 31 mars 2018 : 968 768 724€

Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BAI0 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)