CORUM

LE FIL D'ACTUALITES

3E TRIMESTRE 2016 VALIDE DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2016

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
16,17€

RÉSULTATS TRIMESTRIELS

Réserve	Dividende
1,88€	16,17€

INVESTISSEZ DÈS
1060€
Tous frais inclus.

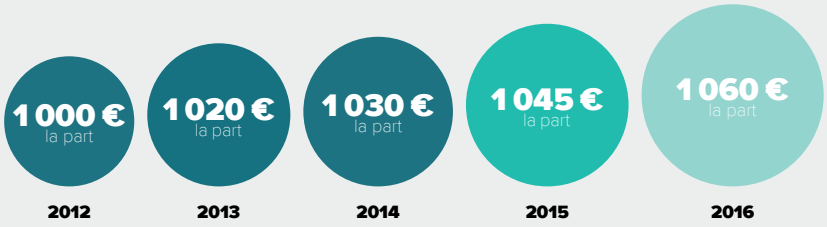
PERFORMANCES
6,30%
Distribué en 2015

5,02%
Taux de rendement interne sur 4 années

AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART

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

Comme tout placement immobilier, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



UNE RÉVOLUTION POUR VOTRE ÉPARGNE

CORUM révolutionne le monde de l'épargne en faisant 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

Le versement des dividendes n'est pas 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.



LES ACQUISITIONS

3 nouveaux immeubles renforcent notre présence en zone euro



11 460
associés

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 18

www.corum.fr

ACQUISITIONS

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

KPN **LA HAYE (PAYS-BAS)**



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 l'opérateur. Le 1er actif, localisé à La Haye, avait été acquis en septembre 2015, pour un montant de 32,1 M€.

Acquis le 23/9/2016 - Prix d'acquisition : 40,5 M€
Rendement à l'acquisition : 7,70% AEM - Surface : 21 000 m²
Locataire : KPN - Durée du bail restant à courir : 11,5 ans ferme

LOGIFASHION **RIUDELLOTS ET CABANILLAS DEL CAMPO (ESPAGNE)**



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.

Acquis le 5/7/2016
Prix d'acquisition : 16,5 M€
Rendement à l'acquisition : 7,58% AEM
Surface : 35 669 m²
Locataire : LOGIFASHION
Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme

TAUX D'INTÉRÊT NULS ET MARCHÉS IMMOBILIERS
LA STRATÉGIE DE CORUM FACE À UNE SITUATION INÉDITE…MAIS PAS DÉFINITIVE



Lors de la création de CORUM, nous avons posé un principe de gestion : utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir.

Depuis 4 ans et demi, la mise en œuvre de ce principe nous conduit à investir sur les marchés les plus favorables à l'investissement en termes de prix. Ce même principe nous a conduits récemment à revendre des immeubles ayant bénéficié d'un retournement de cycles, comme cela a été le cas en Espagne le trimestre dernier.

Acheter en bas de cycle, revendre en haut de cycle…rien de révolutionnaire. Il faut juste accepter de ne pas être dans le consensus du moment et donc ne pas faire comme tout le monde. Car les investisseurs sont terriblement moutonniers. Mais comme je l'ai déjà évoqué à plusieurs reprises dans cet édito, dans ce contexte historique de taux d'intérêt nuls, le comportement figé des investisseurs a quelque chose d'effrayant. Il y a toujours plus d'argent à investir dans des immeubles de plus en plus chers. Pour décrire ce phénomène, un célèbre banquier américain en 2007 avant la crise des sub primes avait eu cette phrase: « tant que l'orchestre joue, on valse ! ».

Revenons sur le lien entre marchés immobiliers et taux d'intérêt : l'OAT française à 10 ans était de 4,50 % en 2008.
Aujourd'hui le taux est de 0,1 %… et un immeuble « Prime » à Paris ne va plus offrir qu'un rendement de 3 % alors qu'il offrait un rendement de 5,75 % en 2008. L'investisseur va donc accepter une rémunération du capital beaucoup plus faible, l'investissement dans un placement dont le capital est garanti (OAT) ne lui rapportant plus rien. Les plus optimistes d'entre eux vous feront remarquer que la prime de risque est plus forte aujourd'hui (3% vs 0,1%) qu'en 2008 (5,75% vs 4,50%). Leur risque sur le capital est donc mieux rémunéré… C'est une façon de concevoir les choses. Mais la réalité, c'est qu'à loyer constant un immeuble prime parisien qui valait 100 il y a 8 ans avec un rendement de 5,75% vaut 195 aujourd'hui avec le même loyer. Et les loyers économiques « Prime » à Paris sont restés dans le meilleur des cas stables.

Bien entendu, quand les taux remonteront, les prix baisseront.
Des analystes pensent que le marché des bureaux parisiens pourrait encore monter… Jusqu'où, alors que les taux d'intérêt sont déjà nuls voir négatifs ? Ce qui est certain dans ce contexte, c'est que CORUM ne se portera pas acquéreur d'immeubles à Paris ! Mais nul doute qu'il y aura des opportunités à saisir le jour où les taux d'intérêt remonteront…Il en va de même pour le marché allemand, lui aussi très cher. Et considérer que la signature allemande permet de se prémunir de tout est une erreur. Deutsche Bank en est le meilleur exemple : la plus grande banque allemande vacille ! Deutsche Bank est un des locataires de CORUM. Heureusement, nous bénéficions d'un bail long terme de plus de 7 ans restant à courir et l'immeuble offre un emplacement stratégique pour la banque, proche du nœud informatique et de télécommunication de Francfort. Mais nous voyons bien que les certitudes d'un moment ne résistent pas à la réalité d'un monde en mouvement. Dès lors acheter des immeubles à des prix historiquement élevés en pariant sur la stabilité des taux d'intérêt proche de 0 % relève de la prophétie auto réalisatrice bien connue sous le nom de méthode Coué !

CORUM représente le patrimoine immobilier de plus de 11 000 Associés et indirectement 25 000 personnes (conjoints, enfants…), pour une valeur totale de 631 M€.
La diversification des actifs, des locataires et des pays dans lesquels CORUM est investie, offre une réponse objective au risque inhérent à une future hausse des taux d'intérêts.

Frédéric Puzin
Président de CORUM AM

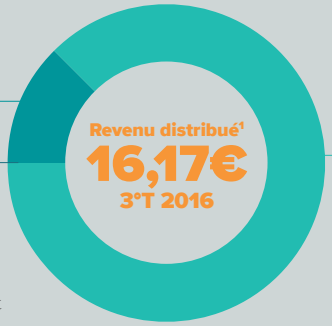
PERFORMANCES DU TRIMESTRE

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

2,39€
impôt étranger prélevé à la source [2]

0€
prélèvements sociaux et fiscaux



13,77€
Dividendes nets perçus au 3e trimestre 2016 en 3 acomptes les 10/08, 10/09 et 10/10

Dividende prévisionnel 2016
62,70€

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

Prochains versements des dividendes au titre du 4e trimestre 2016 prévus les 10/11, 12/12 et 10/01.

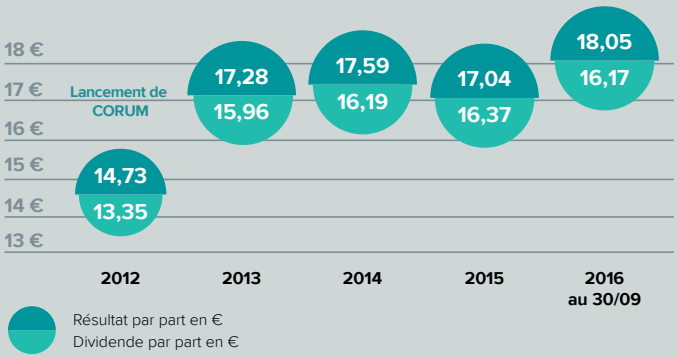
1 060€ NOUVEAU PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER JUIN 2016

Une part (tous frais inclus)	**1 060,00 €**
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

1er jour du 6e mois suivant la souscription et son règlement intégral.
Souscription dès 1 part.

RÉSULTAT MOYEN PAR TRIMESTRE



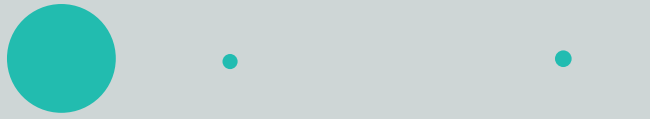
ÉVOLUTION DU REPORT À NOUVEAU



13K€	178K€	835K€	1 392K€*	3 551K€
2012	2013	2014	2015	2016 au 30/09

Part du résultat non distribuée et cumulée, provisionnée pour faire face aux potentiels aléas futurs.
* soit 0,9 mois de dividende

MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



70 779	656	0	756
Parts augmentant le capital	Parts compensants les retraits	Parts en attente de retraits	Transactions et cessions de gré à gré

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2015

Valeur de réalisation (par part)	895,00 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 088,00 €
Valeur ISF (prix de retrait par part)	919,98 €

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/09/2016	31/12/2015
Capitalisation (en prix de souscription)	**746 M€**	**494 M€**
Capital nominal	607 M€	408 M€
Nombre de parts	703 784	472 927
Nombre d'associés	11 460	8 104

MOUVEMENTS LOCATIFS

Montant des loyers encaissés au cours du 3e trimestre 2016 13 721 K€
Vacances au 30/09/2016 10 locaux commerciaux : 3 à Amneville (468 m²), 1 au Creusot (160 m²), 1 à Valenciennes (195 m²), 1 à Actipark (406 m²) 2 à Torcy (1 144 m²), 1 à Hambourg (368 m²), 1 à Technoparc (250 m²)
Libérations au 30/09/2016 1 cellule à Torcy (900 m²)
Relocations au 30/09/2016 1 cellule au Creusot (94 m²)

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte par le nombre de parts détenues et s 'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er 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.

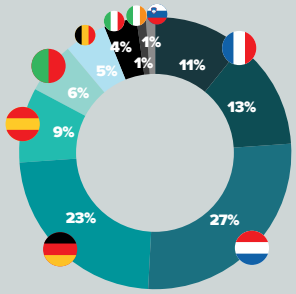
Retrouvez le montant de votre dividende dans votre espace associé : www.corum.fr

PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



- Ile-de-France
- Province
- Pays-Bas
- Allemagne
- Espagne
- Portugal
- Belgique
- Italie
- Irlande
- Slovénie

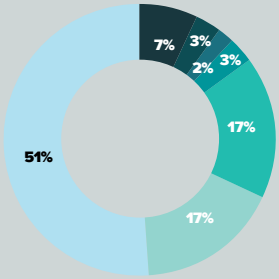
NOMBRE DE LOCATAIRES

106
locataires



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)



- BREEAM/DGNB
- HQE
- HPE
- BBC
- RT 2012
- RT 2005
- Autres

DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANTS À COURIR

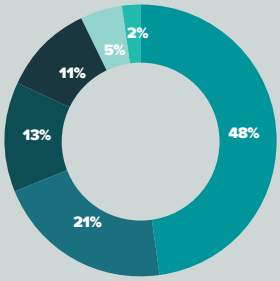
9,07
années

Septembre **2016**



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

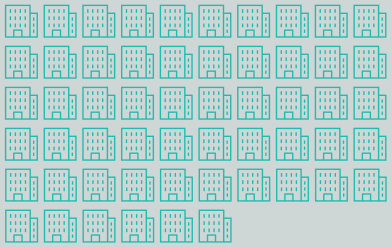
(% de la valeur vénale)



- Bureau
- Commerce
- Activités
- Hôtel
- Logistique
- Santé

NOMBRE D'IMMEUBLES

56
immeubles



SUPERFICIE TOTALE

(en m2)

449 503
Superficie vacante 2 987 m²

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)

99,3%
TOP 3T 2016

99,4%
TOF 3T 2016



Allemagne PSA Banque



Belgique Bridgestone



Pays-Bas Foot Locker



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 1er 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 1er janvier 2016) 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 1er janvier 2016) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 1er 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 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.
Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 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 1er 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 2015 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 2017, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le **30 novembre 2016**. 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 (actualisée) 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.
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.

CORUM
L'immobilier sans l'immobilité

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 30 septembre 2016** : 606 661 808 €
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BALO n°61 en date du 20 mai 2016.
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
www.corum.fr