

**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

**17,90€**

RESULTATS TRIMESTRIELS

Réserve	Dividende
0,24€	17,90€

INVESTISSEZ DÈS

**1060€**

Tous frais inclus

PERFORMANCES

**6,45%**

Dividende 2017

**5,53%**

Taux de rendement interne sur 5 années

## 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

## 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.

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

**8 nouveaux immeubles renforcent la présence de CORUM dans 11 pays de la zone euro.**



**17 557**

associés



**BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 23**

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

## CORUM FAIT SON ENTRÉE **EN FINLANDE**

8 acquisitions ont eu lieu au cours du trimestre dont 3 dans 1 nouveau pays : la Finlande. CORUM poursuit ainsi sa stratégie de diversification en zone euro et est désormais implantée dans 11 pays : la France, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Espagne, le Portugal, la Belgique, la Slovénie, l'Irlande, l'Italie, l'Estonie et la Finlande.

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



### GIGANTTI & XXL OUTDOOR **FINLANDE**

L'immeuble est situé à Pori, au sud-ouest de la Finlande, capitale de la région du Satakuna. Pori est une cité portuaire et commerciale très active et constitue un pôle industriel dynamique pour le pays. Le commerce de plus de 6000m<sup>2</sup> se situe dans une zone commerciale très proche du centre-ville (moins de 5 minutes en voiture).

L'immeuble a été acquis pour un montant de 9,8 millions d'€ acte en mains et un rendement de 7,41%. Les locataires se sont engagés à payer leur loyer pendant une durée de 7 ans ferme. Neuf, il est loué à deux locataires : XXL Sports & Outdoor et Gigantti.

**Acquis le 27/11/2017**  
**Prix d'acquisition : 9,8 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,41% AEM**  
**Surface : 6 142 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Gigantti Oy Ab et XXL Sports & Outdoor Oy**  
**Durée du bail restant à courir : 7 ans ferme**



### TOKMANNI **FINLANDE**



Il s'agit de quatre commerces situés en Finlande. Le locataire est Tokmanni. Ces quatre magasins font partie des 170 implantations de la chaîne de magasins la plus importante du pays. Ils ont été acquis pour un montant de près de 17 millions d'€ acte en mains, à un taux de rendement de 7,61%. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée de près de 9 ans ferme.

**Acquis le 05/12/2017**  
**Prix d'acquisition : 16,8 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,61% AEM**  
**Surface : 14 505 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Tokmanni**  
**Durée du bail restant à courir : 8,8 ans ferme**

# ACQUISITIONS

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

## KESKO FINLANDE



Ce commerce se situe à Lahti, la capitale de la région du Päijät-Häme, au sud de la Finlande.

Lahti est la 8<sup>e</sup> ville du pays avec 120 000 habitants, située à 1h de voiture d'Helsinki. Elle est desservie par les principaux axes routiers et ferroviaires du pays.

Le supermarché est situé au centre de la ville, dans l'ancienne gare routière. Une situation stratégique pour une activité commerciale. Il a été acquis pour 4,3 millions d'€ acte en mains, et un rendement de 7,70%.

Le locataire est l'enseigne Kesko, la deuxième enseigne de distribution alimentaire de Finlande. Elle est engagée à payer son loyer pour une durée de 10 ans.

**Acquis le 19/12/2017**

**Prix d'acquisition : 4,3 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,70% AEM**

**Surface : 7 160 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Kesko**

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

Les 9 magasins Metro Cash & Carry sont situés en Italie du Nord, du Sud et en Sicile.

Ils font partie des implantations italiennes de la chaîne, et sont installés dans des zones géographiques stratégiques pour l'activité de Metro.

Ils ont été acquis pour un montant de 90,8 millions d'€ acte en mains, et un taux de rendement à l'acquisition de 8,29%. Metro est engagé à payer les loyers pour une durée de 8,2 ans. La maison-mère allemande Metro AG s'est par ailleurs portée garante du paiement des loyers.

**Acquis le 06/10/2017**

**Prix d'acquisition : 90,8 M€**

**Rendement à l'acquisition : 8,29% AEM**

**Surface : 57 795 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Metro Italia Cash & Carry S.p.A**

**Durée du bail restant à courir : 8,2 ans**

## METRO CASH & CARRY ITALIE



## SMARTBOX IRLANDE



Cet immeuble situé dans le centre-ville de Dublin, est composé de commerces au rez-de-chaussée et de bureaux dans les étages.

Sa localisation au coeur de Dublin (Dublin 1) et le niveau actuel des loyers bas pratiqués dans l'immeuble comparativement au marché lui confèrent un important potentiel de valorisation. Ce quartier de Dublin attire de grandes entreprises comme Bank of Ireland ou Bord Gais, l'un des principaux fournisseurs d'énergie d'Irlande, qui y ont installé leur siège.

L'immeuble est loué à 5 locataires qui sont engagés à payer leurs loyers pendant une durée ferme de 7 ans. Payée 14,2 millions d'€ acte en mains, l'acquisition génère un rendement de 6,70%.

Le principal locataire est Smartbox Group Limited. Ce dernier représente 80% du loyer total.

**Acquis le 31/10/2017**

**Prix d'acquisition : 14,2 M€**

**Rendement à l'acquisition : 6,70% AEM**

**Surface : 6 351 m<sup>2</sup>**

**Locataires : Smartbox Group Limited, Dyslexia Association of Ireland, Kitman Labs Limited, Elder Homecare Limited, Zawadzka Dorota**

**Durée du bail restant à courir : 6,76 ans**



## “ CE 4<sup>ÈME</sup> ET DERNIER ÉDITO 2017 EST L'OCCASION DE FAIRE LE POINT SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE ET DE VOUS DONNER UN ÉCLAIRAGE SUR 2018. ”

**3** Pour la 3<sup>e</sup> année consécutive CORUM va adopter une politique prudente en termes de développement en 2018. Parce que 300 M€ représente en ce début d'année le potentiel maximum disponible en zone euro pouvant être investi en respectant l'objectif de rentabilité de CORUM tout en poursuivant la diversification. En effet, les immeubles compatibles avec les critères de performance et de qualité de CORUM sont rares. Donc comme en 2017, seulement 4000 nouveaux associés, apporteront avec leur épargne l'enveloppe nécessaire à ces investissements.

**5** C'est le nombre d'années successives pendant lesquelles la valeur de part de CORUM a augmenté. Depuis la création en 2012 jusqu'à 2016, la valeur de part est passée de 1 000 € à 1 060 €. En 2017, nous avons fait le choix de conserver le prix de la part à 1 060 €, considérant que le marché immobilier européen était au plus haut. Force est de constater, d'une part que le marché a continué à s'apprécier et que, d'autre part, les acquisitions faites en 2017 ont été réalisées dans d'excellentes conditions, puisqu'au 31 décembre 2017 elles se sont déjà appréciées de 2,2 % selon l'expert immobilier indépendant qui évalue le patrimoine de CORUM.

**6** Pour la sixième année consécutive depuis sa création, CORUM génère un rendement\* supérieur à 6%. CORUM est un produit d'épargne unique, qui propose des services répondant aux attentes des épargnants : la distribution mensuelle des dividendes, la possibilité de réinvestir automatiquement son dividende ou encore de souscrire à son rythme au Plan Epargne Immobilier, à partir de 50 € par mois\*\*. CORUM est aussi et avant tout un placement qui tient ses engagements, concret et simple : investir dans des immeubles et percevoir les loyers payés par des entreprises de renom.

**11, 94, 161** Fin 2017, CORUM est investie dans 11 pays européens. Le 11<sup>e</sup> pays qui vient d'intégrer la carte de CORUM est la Finlande. Après 4 années à étudier ce marché et après plusieurs tentatives non abouties, CORUM a réalisé 3 acquisitions coup sur coup en novembre et décembre. La Finlande est attractive car il s'agit d'un des pays les plus riches au monde, avec un PIB par habitant de 38 160€ (données 2016). CORUM avait déjà des locataires finlandais, puisque c'est la chaîne de distribution coopérative Prisma qui est locataire du supermarché que CORUM possède en Estonie. Prisma est un des 161 locataires de CORUM qui occupe un des 94 immeubles du patrimoine. CORUM est un placement immobilier qui offre une diversification exceptionnelle de ses investissements, proposant ainsi une protection sur la valeur de son patrimoine et de ses revenus. Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier dit l'adage...

**17 557** C'est le nombre d'associés de CORUM. Depuis les 36 premiers fondateurs de février 2012 jusqu'aux 17 557 associés de cette fin d'année, c'est une formidable marque du succès de CORUM et de son ambition de rendre ses associés acteurs de leur épargne.

Je vous donne rendez-vous dans le prochain rapport annuel 2017 de CORUM qui vous sera adressé fin mars. Vous y découvrirez plus en détail le patrimoine et les résultats financiers de CORUM.

En attendant, je vous adresse mes meilleurs vœux pour 2018.

**Frédéric Puzin**  
Président de CORUM AM

\* Rendement = DVM (Distribution sur valeur de marché)

\*\* Accessible à partir d'une part souscrite à 1060€, tous frais inclus.

# 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 paie 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 1<sup>er</sup> trimestre 2018 prévus les 12/02, 12/03 et 10/04

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 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.

**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 €

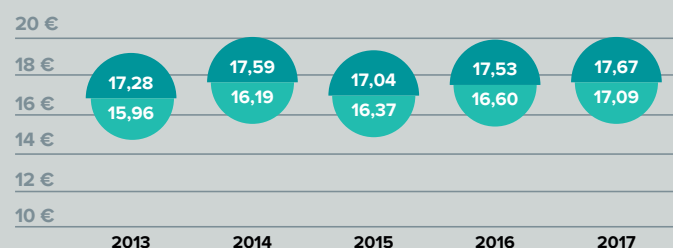
Dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte 114,10 €  
- au titre des frais de recherche et d'investissement 12,72 €

**Variation du prix acquéreur moyen de la part (VPM) 0,67 %**

**1 060,00 €**

## RESULTATS TRIMESTRIELS

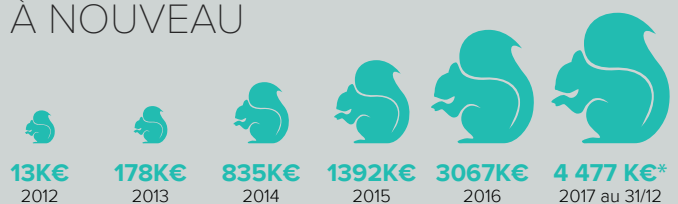


● Résultat trimestriel moyen par part en €  
● Dividende trimestriel moyen par part en €

## DÉLAI DE JOUISSANCE

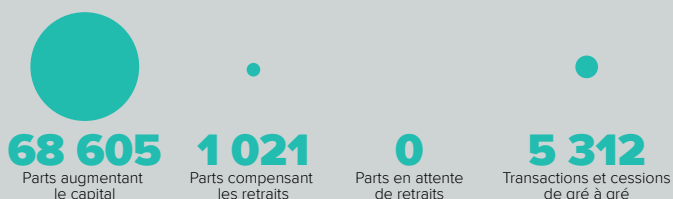
**1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois** suivant la souscription et son règlement intégral.

## ÉVOLUTION DU REPORT À NOUVEAU



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

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2017

Valeur de réalisation (par part) 915,85 €  
Valeur de reconstitution (par part) 1127,37 €  
Valeur ISF/IFI (prix de retrait par part) 933,18 €  
(sous réserve de leur approbation lors de l'Assemblée Générale Annuelle)

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/12/2016	31/12/2017
<b>Capitalisation (en prix de souscription)</b>	<b>833 M€</b>	<b>1 121 M€</b>
Capital nominal	677 M€	912 M€
Nombre de parts	785 622	1 058 195
Nombre d'associés	12 838	17 557

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017** 67 596 K€  
**Vacances au 31/12/2017** 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>), 1 à Technoparc (250 m<sup>2</sup>), 3 à Dublin ( 592 m<sup>2</sup>), 1 à Raache (1000 m<sup>2</sup>)  
**Libération au 4<sup>e</sup> trimestre 2017** 1 local commercial à Torcy (350 m<sup>2</sup>) et 1 à Valenciennes (435 m<sup>2</sup>)

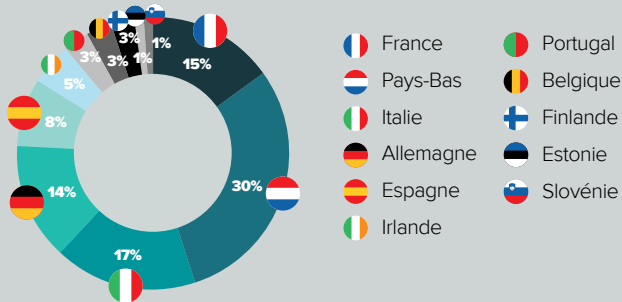
Retrouvez le montant de votre dividende dans votre espace associé : [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

# PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

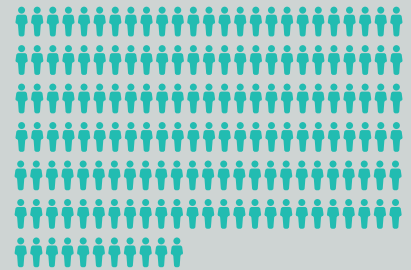
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



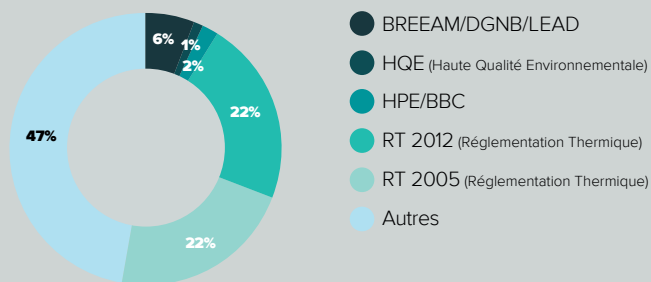
## NOMBRE DE LOCATAIRES

**161**  
locataires



## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)



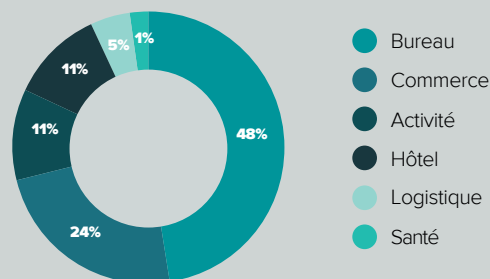
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**8,40**  
années



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



## NOMBRE D'IMMEUBLES

**94**  
immeubles



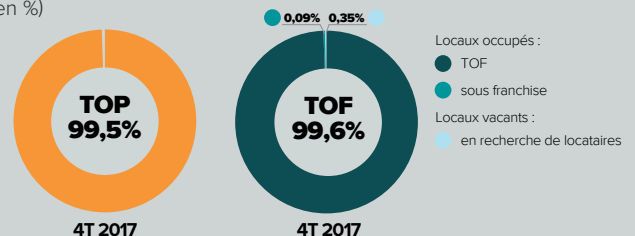
## SUPERFICIE TOTALE

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



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)



Italie GIMI-MONSELIC



Pays-Bas HOTEL INDIGO



Belgique BRIDGESTONE



Pays-Bas NOVOTEL



Allemagne DEUTSCHE BANK

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

## HEWLETT-PACKARD IRLANDE



Ces bureaux sont situés dans le centre d'affaires de Ballybrit à Galway, à 200km à l'Ouest de Dublin, en Irlande. Galway est une ville attractive pour les grands groupes technologiques comme Boston Scientific et Schneider Electric. Ces bureaux ont été construits en 2015, et ont intégré les dernières innovations en matière d'équipements technologiques et environnementaux. Le locataire est Hewlett-Packard, qui y a installé son centre de recherche et d'innovation.

Les bureaux ont été acquis pour un montant de 21,4 millions d'€ et génèrent un rendement à l'acquisition de 7,16%.

Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée de 7 ans.

**Acquis le 14/11/2017**

**Prix d'acquisition : 21,4 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,16% AEM**

**Surface : 8 173 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Hewlett-Packard Galway Limited**

**Durée du bail restant à courir : 7,2 ans**

Ces bureaux de plus de 8000 m<sup>2</sup> sont situés en Italie, à 20 Km de Milan, dans le centre d'affaires « Energy Park ». « Energy Park » est un centre scientifique de plus de 60 000 m<sup>2</sup> où sont localisées des entreprises telles que Nokia, SAP et Stanley Black & Decker. Il s'agit d'un parc à fort potentiel de développement, puisque sa surface va doubler dans les prochaines années.

Ces bureaux ont été conçus dans un souci de développement durable et visent à obtenir des labels environnementaux, dont le LEED (« Leadership in Energy and Environmental Design ») Platinum, le plus haut niveau de certification environnementale.

L'immeuble, construit en 2016 et loué à 5 locataires, a été acquis pour 17,58 millions d'€ acte en mains, et un rendement de 7,51%.

Les locataires sont engagés à payer leur loyer pour les 7 prochaines années.

**Acquis le 06/12/2017**

**Prix d'acquisition : 17,58 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,51% AEM**

**Surface : 8 120 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Micron Technology, Ecolab, Plantronics, Eagle Burgmann, Wurth Elektronik Italia Srl**

**Durée du bail restant à courir : 6,6 ans**

## ENERGY PARK ITALIE



Ce bâtiment d'activité de près de 7000 m<sup>2</sup> est situé à Oosterhout, à 50 km au sud de Rotterdam aux Pays-Bas.

L'usine a été construite en 2003 et est louée à Dalco Food, producteur de plats cuisinés à base de protéines (viande et végétarien).

Ce site de production est stratégique pour Dalco Food. L'entreprise a fait d'importants investissements dans le bâtiment afin d'en faire un outil de production à la pointe de son secteur.

Le bâtiment a été acquis pour un montant de 5,5 millions d'€ et un rendement locatif de 7,32% acte en mains. Dalco Food est engagé à payer son loyer pour une durée de 11,6 ans ferme. Pendant cette période toutes les charges et travaux seront payés par le locataire.

**Acquis le 29/12/2017**

**Prix d'acquisition : 5,5 M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,32% AEM**

**Surface : 6 800 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Dalco Food**

**Durée du bail restant à courir : 11,6 ans ferme**

## DALCO FOOD PAYS-BAS



## 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 1,96 % 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 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 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 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 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). L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 décembre 2017 dont toutes les résolutions ont été adoptées, a augmenté le capital maximum statutaire de CORUM.

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.

### Candidature

Les associés CORUM souhaitant présenter leur candidature au conseil de surveillance (détention minimale de 15 parts), dont 8 postes sont à pourvoir, sont invités à se rapprocher de CORUM AM pour obtenir les documents à renseigner et à retourner avant le **12 février 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).

**TOP :** 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 décembre 2017 :** 912 164 259€

**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)