CORUM

# LE FIL D'ACTUALITES

**2E TRIMESTRE 2017** VALIDE DU 1ER JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2017

**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
**17,05€**

RESULTATS TRIMESTRIELS

| Réserve | Dividende |
|---|---|
| 0,05€ | 17,05€ |

INVESTISSEZ DÈS
**1060€**
Tous frais inclus

PERFORMANCES
**6,45%**
Distribué en 2016

**5,36%**
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

**5 nouveaux immeubles renforcent la présence de Corum dans 10 pays de la zone euro**

**15 418**
associés

**BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 21**

www.corum.fr

# ACQUISITIONS

## CORUM FAIT SON ENTRÉE ***EN ESTONIE***

5 acquisitions ont eu lieu au cours du trimestre dont 1 dans 1 nouveau pays : l'Estonie.
CORUM poursuit ainsi sa stratégie de diversification en zone euro et est désormais implantée dans 10 pays : la France, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Espagne, le Portugal, la Belgique, la Slovénie , l'Irlande, l'Italie et maintenant l'Estonie.

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

## PRISMA **NARVA (ESTONIE)**

Cet immeuble est situé à Narva (3e ville du pays), en Estonie. Il s'agit du 1er investissement en Estonie, portant à 10 le nombre de pays dans lesquels CORUM est investie.
L'Estonie est un pays de l'Europe du Nord, membre de l'Union Européenne. Affichant une croissance rapide depuis 2010, ses finances publiques sont exemplaires. L'Estonie est reconnue pour le développement de son industrie numérique, qui est devenu un réel levier de croissance.
L'immeuble est situé dans le centre résidentiel de Narva, 3e ville du pays. Il s'agit d'un hypermarché loué à Prisma, qui s'est engagé à payer le loyer pour les 8,2 prochaines années.

**Acquis le 21/06/2017**
**Prix d'acquisition : 16,7 M€**
**Rendement à l'acquisition : 8,06% AEM**
**Surface : 13 361 m²**
**Locataire : PRISMA**
**Durée du bail restant à couvrir : 8,2 ans**

## VAN GANSEWINKEL **EINDHOVEN ( PAYS-BAS)**

Ce bâtiment est situé à Eindhoven, ville néerlandaise, 5e ville des Pays-Bas. Il s'agit d'un immeuble d'environ 8 000 m². Sa façade et son atrium en font un immeuble moderne. L'immeuble est situé à proximité de l'aéroport d'Eindhonven et de la sortie de l'autoroute A2, qui relie Amsterdam à la frontière Belge. La région abrite de nombreuses entreprises et multinationales comme Deloitte, Atos, CGI Pays-Bas...
L'immeuble a été acquis pour un montant de 17,2 M€ et un taux de rendement à l'acquisition de 7,69%. Il est loué à Van Gansewinkel Groep, qui y est engagé pour une durée de 7,8 ans. Van Gansewinkel est le leader du traitement du déchet et du recyclage au Bénélux.

**Acquis le 14/04/2017**
**Prix d'acquisition : 17,2 M€**
**Rendement à l'acquisition : 7,69% AEM**
**Surface : 8 119 m²**
**Locataire : Van Gansewinkel**
**Durée du bail restant à couvrir : 7,8 ans**

# ACQUISITIONS

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

## B&B HÔTELS **(ESPAGNE)**

Les 8 Hôtels B&B sont situés en Espagne. Ils font partie des 20 implantations espagnoles de la chaîne et répondent au cahier des charges de l'enseigne pour leur emplacement de premier ordre: implantés dans des zones commerciales, à proximité immédiate d'axes routiers ou d'autoroutes.
Ces 8 B&B disposent d'environ 100 chambres chacun. Ils répondent à la demande de leur clientèle, qu'elle soit professionnelle ou de loisir, en offrant un rapport qualité-prix en adéquation avec leur marché ainsi que leur situation géographique. Ils ont été acquis pour un montant de 30,3M€, un taux de rendement à l'acquisition de 6,87% et B&B est engagé à payer les loyers sur une durée de 15 ans dans le cadre d'un bail triple net (toutes les dépenses liées au fonctionnement de l'immeuble seront ainsi à la charge du locataire. CORUM n'aura donc aucune dépense de fonctionnement à réaliser sur cet immeuble.

**Acquis le 11/05/2017**
**Prix d'acquisition : 30,3 M€**
**Rendement à l'acquisition : 6,87% AEM**
**Surface : 2 230 m²**
**Locataire : B&B Hôtels**
**Durée du bail restant à couvrir : 15 ans ferme**

## VOXPRO **CORK (IRLANDE)**

L'actif est situé à Cork. Seconde ville d'Irlande après Dublin, Cork constitue l'un des principaux pôles économiques du pays, et abrite de nombreuses industries spécialisées et de grandes entreprises nationales et internationales telles que Apple, Siemens, Amazon, Johnson&Johnson...
L'immeuble d'environ 11 000 m² est localisé dans une zone mixte tertiaire/commerces, où sont implantées des sociétés telles que Dell, Securitas, Regus. Il est loué à VoxPro qui s'est engagé à payer les loyers pour une durée de 11,4 ans, dans le cadre d'un bail triple net pendant laquelle toutes les charges et travaux seront payés par le locataire. CORUM n'aura donc aucune dépense de fonctionnement à réaliser sur cet immeuble. VoxPro est une société de call center, n°1 dans son secteur en Irlande.

**Acquis le 26/05/2017**
**Prix d'acquisition : 17,9 M€**
**Rendement à l'acquisition : 7,55% AEM**
**Surface : 11 387 m²**
**Locataire : VoxPro**
**Durée du bail restant à couvrir : 11,4 ans**

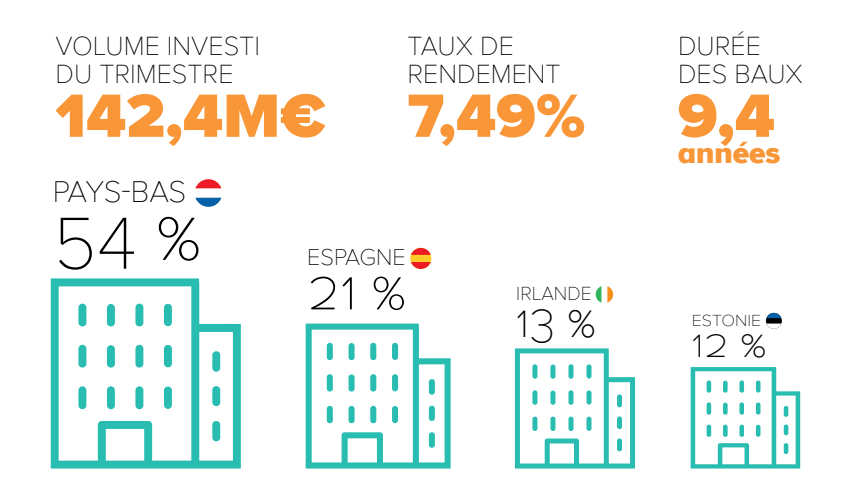
## FEDEX **HOOFDDORP(PAYS-BAS)**

Cet immeuble de bureaux de plus de 16 000 m² est loué à TNT/Fedex, opérateur mondial dans le transport de fret. L'actif est localisé aux Pays-Bas, dans le business park de Hoofddorp, à 5 minutes de l'Aéroport d'Amsterdam 3e aéroport européen et principal aéroport des Pays-Bas avec environ 64 millions de passagers par an, à 10 minutes en train du centre d'Amsterdam. Il s'agit d'un immeuble moderne conçu par l'architecte néerlandais Paul de Ruiter et l'architecte d'intérieur Odette Ex.
TNT/Fedex est engagé à payer un loyer pendant les 3,6 prochaines années. Si cette durée d'engagement est plus courte que la durée moyenne d'engagement des locataires de CORUM (environ 9 ans), c'est parce que nous décelons dans la qualité de l'immeuble et sa position un fort potentiel de valorisation élevé à l'issue du bail. Il s'agit du 2e immeuble de CORUM dans cette zone, puisque le Novotel de l'aéroport qui y a été acquis en 2015 est accessible en 2 minutes à pieds.

**Acquis le 20/06/2017**
**Prix d'acquisition : 51,1 M€**
**Rendement à l'acquisition : 7,66% AEM**
**Surface : 16 325 m²**
**Locataire : FEDEX**
**Durée du bail restant à couvrir : 3,6 ans**

# UN PATRIMOINE RÉPARTI DANS 10 PAYS DE LA ZONE EURO

L'activité de CORUM a été riche au cours du 2éme trimestre 2017. Autant d'investissements qui viennent renforcer le patrimoine existant et sa capacité à générer dans le futur des revenus en ligne avec les objectifs. Avec près de 142,4 M€ investis dans 4 pays de la zone euro, les acquisitions du trimestre affichent un taux de rendement moyen de 7,49% avec une durée ferme des baux de près de 9,4 années.




La période écoulée est à elle seule la parfaite illustration de la stratégie mise en œuvre depuis 5 ans maintenant. « Utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir ». Quand on est acheteur, pourquoi accepter de subir la pression du marché à la hausse alors que d'autres marchés offrent de meilleures opportunités ? Comme évoqué depuis plusieurs trimestres maintenant dans cet édito, ces opportunités existent encore sur l'ensemble de la zone euro, mais elles se font plus difficiles à trouver. Car la bulle inflationniste qui sévit sur les marchés immobiliers français et allemand depuis 5 ans se répand comme une tâche d'huile à l'ensemble de la zone euro. Les Pays-Bas en sont la meilleure illustration. Quand CORUM a commencé à investir aux Pays-Bas il y a 3 ans, les investisseurs étaient rares : comparativement aux autres pays européens, le marché immobilier était resté en bas de cycle suite à la crise financière de 2008. CORUM y a saisi de nombreuses opportunités, avec une concurrence très faible. Les Pays-Bas représentent aujourd'hui 36% du patrimoine de CORUM. Mais l'activité de CORUM au Pays-Bas n'est pas passée inaperçue et les investissements réalisés ont attiré la convoitise d'autres investisseurs, notamment français. Ces investisseurs aux poches pleines « contaminent » progressivement le marché immobilier néerlandais en faisant monter les prix.

CORUM est mobile, ce qui nous permet de trouver encore des opportunités sur la zone euro. Ces opportunités répondent à des critères de rentabilité et de valorisation sur le long terme. Un local commercial bénéficiant d'une bonne situation géographique, exploité par un locataire acteur de la grande distribution, offrant un rendement élevé dans le cadre d'un bail long terme répond clairement à ces critères. C'est l'investissement réalisé en Estonie à Narva, 3e ville d'Estonie, située à la frontière avec la Russie. L'actif est un supermarché appartenant à une société coopérative finlandaise. Au-delà de sa zone de chalandise naturelle de 75 000 habitants, il bénéficie du flux des consommateurs russes frontaliers, lui assurant un important volume d'activité. Et CORUM bénéficie d'un bail ferme de 8,2 années.

Privilégier la prééminence de la réalité économique, c'est-à-dire la capacité d'un locataire à payer un loyer sur le long terme, sur des marchés immobiliers offrant des opportunités aux investisseurs, c'est la stratégie mise en œuvre par CORUM. Ainsi au fil du temps et des cycles de marchés, l'Espagne, le Portugal, l'Irlande, la Slovénie et maintenant l'Estonie ont notamment permis à CORUM de dérouler cette stratégie. Et à l'heure des prix très élevés et des rendements faibles sur les marchés français et allemand, il est raisonnable de constater que l'immobilier n'est pas une valeur refuge, mais une valeur réelle. En effet si les immeubles seront toujours présents et bien réels, l'argent investi en haut de cycle sur ces marchés n'est pas à l'abri d'une baisse de valeur. Au contraire, le risque de perte en capital s'y accroit. Les financiers traduisent cela pudiquement par le « risque de volatilité » qui augmente. Investir de façon très diversifiée sur des marchés immobiliers qui sont beaucoup moins exposés aux tensions inflationnistes, tout en obtenant des revenus locatifs élevés, me parait donc être en cette période du bon sens.

**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

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.

**2,54€**
impôt étranger prélevé sur les loyers [2]

**0€**
prélèvements sociaux et sur les produits financiers

**14,51€**
Dividendes nets perçus au 2nd trimestre 2017 en 3 acomptes les 10/05, 10/06 et 10/07

Dividende prévisionnel 2017
**63,60€**

Prochains versements des dividendes au titre au titre du 3e trimestre 2017 prévus les 10/08, 11/09 et 10/10

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 1ER JUIN 2016

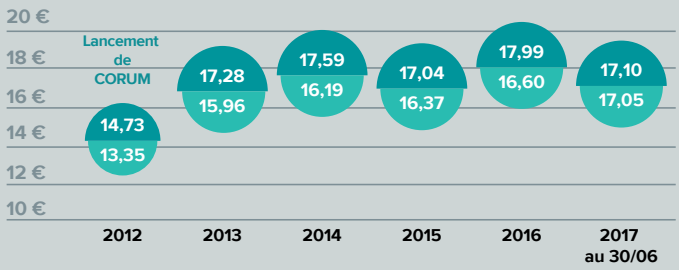
Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

| | |
|---|---|
| **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.

## RESULTATS ANNUELS




Résultat moyen par part en €
Dividende moyen par part en €

## ÉVOLUTION DU REPORT À NOUVEAU

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 au 30/06 |
|---|---|---|---|---|---|
| 13K€ | 178K€ | 835K€ | 1392K€ | 3067K€ | 5588 K€* |

Part du résultat non distribuée et cumulée, provisionnée pour faire face aux potentiels aléas futurs.
* soit 1,3 mois de dividende

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE

**67 111** Parts augmentant le capital

**766** Parts compensant les retraits

**0** Parts en attente de retraits

**2 364** Transactions et cessions de gré à gré

## 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

| | 31/12/2016 | 30/06/2017 |
|---|---|---|
| **Capitalisation (en prix de souscription)** | **833 M€** | **996 M€** |
| Capital nominal | 677 M€ | 810 M€ |
| Nombre de parts | 785 622 | 939 526 |
| Nombre d'associés | 12 838 | 15 418 |

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 2nd trimestre 2017** 31 657 K€
**Vacances au 30/06/2017** 9 locaux commerciaux : 3 à Amneville (468 m²), 1 au Creusot (160 m²), 1 à Valenciennes (195 m²), 2 à Torcy (1 144 m²), 1 à Hambourg (368 m²), 1 à Technoparc (250 m²)
**Pas de relocation ni de libération au cours du 2nd trimestre.**

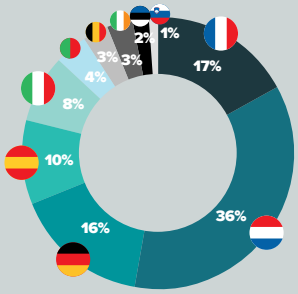
**Retrouvez le montant de votre dividende dans votre espace associé : www.corum.fr**

# PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

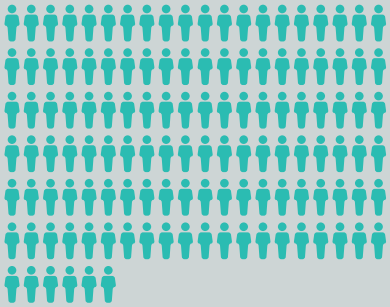
(% de la valeur vénale)




- France
- Pays-Bas
- Allemagne
- Espagne
- Italie
- Portugal
- Belgique
- Irlande
- Estonie
- Slovénie

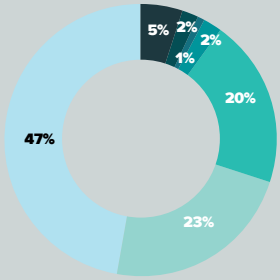
## NOMBRE DE LOCATAIRES

**126**
locataires



## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

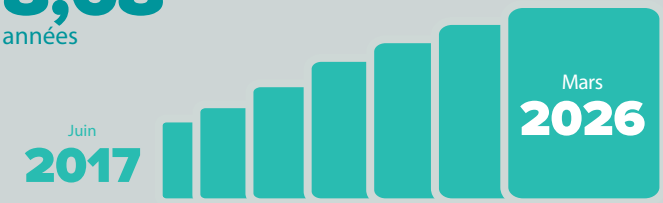
(% de la valeur vénale)




- BREEAM/DGNB
- HQE (Haute Qualité Environnementale)
- HPE (Haute Performance Energétique)
- BBC (Bâtiment Basse Consommation)
- RT 2012 (Réglementation Thermique)
- RT 2005 (Réglementation Thermique)
- Autres

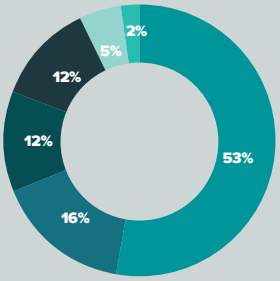
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**8,68**
années




## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

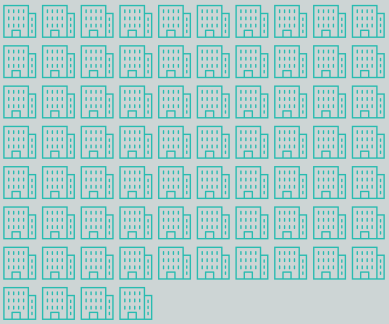
(% de la valeur vénale)




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

## NOMBRE D'IMMEUBLES

**74**
immeubles



## SUPERFICIE TOTALE

(en m2)

**636 820**
Superficie
vacante 2 581 m²

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)

TOP 2T 2017

TOF 2T2017

**Italie** BREMBO

**Pays-Bas** HOTEL INDIGO

**Belgique** BRIDGESTONE

**Pays-Bas** Novotel

**Allemagne** DEUTSCHE BANK

# PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER

**CORUM est un placement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée et dont le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. Et comme tout placement, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'épargne programmée investie de manière récurrente selon la fréquence choisie doit être adaptée à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.**

## COMMENT SE CONSTITUER UNE ÉPARGNE A SON RYTHME ET PROFITER DE LA PERFORMANCE CORUM?

**CORUM invente le Plan Epargne Immobilier:**
**une solution qui vous permet de vous constituer une épargne immobilière sur le long terme de manière régulière et en fonction de vos possibilités.**

## COMMENT ÇA MARCHE ?

Il suffit de détenir ou souscrire à une part CORUM d'une valeur de 1060€, puis :

1. **LE MONTANT**
   Vous déterminez le montant que vous souhaitez automatiquement investir à partir de 50€ tout frais inclus en fonction de votre capacité financière.

2. **LA FREQUENCE**
   Vous décidez du rythme mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel, sans engagement de durée.

3. **VOS DEMARCHES**
   Vous remplissez le formulaire d'adhésion au Plan Epargne Immobilier et retournez ce formulaire à votre conseiller

4. **LA PERFORMANCE**
   Chaque versement permet de recevoir des dividendes* CORUM une fois le délai de jouissance de 5 mois écoulé.
   *dividendes potentiels

## LIBERTÉ ET SOUPLESSE

Vous pouvez à tout instant, sans délai et sans frais moduler ou arrêter vos prélèvements.

* Net de frais de souscription
** Revenus non garantis, estimatifs et calculés sur la base de l'objectif de distribution de 6% et d'un investissement préalable d'une part à 1060€. Aucune revalorisation de la part n'est prise en compte, et il est considéré une évolution stable du capital durant la durée d'investissement, sans fluctuation. Les potentiels revenus générés sont net de frais de gestion, intègrent le délai de jouissance des parts, mais ne tiennent pas compte de la fiscalité dont le traitement fiscal dépend de la situation de chacun.

**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 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 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 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.
L'assemblée générale annuelle s'est déroulée le 20 avril 2017. Toutes les résolutions proposées ont été adoptées.
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 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 revenus distribués.

CORUM
L'immobilier sans l'immobilité

**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 juin 2017** : 809 870 998€
**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
**www.corum.fr**