

VOTRE VIE D'ASSOCIÉ **L'ESSENTIEL 2017**

Rapport annuel 2017



CORUM
Il est temps de changer l'épargne



“ AVEC CORUM
**VOUS COMPRENEZ
OÙ ET COMMENT EST INVESTIE
VOTRE ÉPARGNE.** ”

MESSAGE DU PRÉSIDENT	4
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2017	7
OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER	11
SE DÉVELOPPER ET INNOVER	15
Le patrimoine immobilier	16
Les immeubles acquis en 2017	18
La stratégie 2018	24
L'engagement de CORUM en faveur du développement durable	26
SAVOIR FAIRE LA DIFFÉRENCE	29
Les performances	30
LES ÉLÉMENTS FINANCIERS	33
Le marché des parts	34

Merci à Caroline B., Guillaume B., Hughes M., Jean-Louis T., Christian O.
Associés CORUM qui ont aimablement accepté de figurer dans le Rapport annuel 2017.

MESSAGE DU PRÉSIDENT



Comment mieux financer l'économie productive? Cette question est un serpent de mer que tous les gouvernements essaient de résoudre alors que les placements proposés par les banquiers et les assureurs sont bien loin de financer l'économie réelle et que les rendements des placements ont atteint des niveaux historiquement bas.

En Europe, certains pays ont trouvé des voies intéressantes basées sur une épargne responsable et « familiale » : le *Mittelstand* allemand et ses 12 500 PME, l'Italie et ses 140 « districts industriels » porte-drapeaux du savoir-faire italien et d'un tissu de PME dense et conquérant, montrent ce qu'il est possible de faire en France et à l'échelle de l'Europe.

Pour réorienter l'épargne stérile vers une épargne productive, il faut se concentrer sur les chantiers destinés à donner aux épargnants le goût d'investir dans l'économie réelle :

Développons les placements simples et accessibles, centrés sur le financement des entreprises.

Il est temps de restaurer la confiance en arrêtant de proposer des produits incompréhensibles et illisibles. Évitions que l'épargne des ménages profite à des instruments financiers déconnectés de l'économie réelle. Privilégions l'investissement direct seul à même d'apporter l'argent qui sert au développement et à l'investissement des entreprises.

Encourageons l'épargne long terme pour financer les retraites afin de réaliser les investissements bénéfiques au financement de l'économie réelle. Rendons l'épargnant acteur de son épargne : pour investir dans l'économie réelle, il doit comprendre comment est employé son argent. Sans devenir un expert, il doit être mieux formé et informé sur l'économie, ses cycles, et choisir les placements qui correspondent à ses projets.

**CORUM respecte
les intérêts des épargnants
qui lui ont accordé
leur confiance.**

Il est temps d'ouvrir un nouveau chapitre et de restaurer la confiance des épargnants en proposant des produits d'épargne simples, transparents et accessibles pour le plus grand nombre. Depuis 2012 chez CORUM, c'est la voie que nous suivons, souvent en innovant, toujours en considérant que l'on peut améliorer l'existant :

- En communiquant un objectif de performance clairement défini.
- En investissant partout en Europe dans des immeubles qui contribuent directement au développement des entreprises et qui leur permettent de dégager des fonds pour leurs investissements productifs.
- En informant de façon régulière et quasi instantanée les membres de la communauté CORUM sur l'usage de leur épargne : investissements, résultats financiers, distributions de dividendes...
- En proposant des services répondant aux demandes des épargnants : un dividende mensuel, l'option

pour le réinvestissement du dividende ou encore l'option pour une épargne programmée dès 50 € par mois.

Cette démarche a pour but premier de respecter les intérêts des « épargnants » qui nous ont accordé leur confiance. Cela se traduit par exemple par une gestion « respectueuse » en limitant la collecte, comme nous l'avons fait en 2016 et 2017, c'est-à-dire le nombre de nouveaux membres de CORUM, afin de délivrer la performance cible. Chez CORUM, le montant de la collecte n'est pas un indicateur de performance.

Être transparent, c'est dire la réalité des marchés immobiliers sur lesquels investit CORUM : Philippe Cervesi, Directeur des Investissements de CORUM, partagera avec vous dans ce rapport la difficulté d'investir aujourd'hui sur la zone euro et pourquoi il est nécessaire d'être prudent et de limiter à nouveau le développement à 300 M€ en 2018.

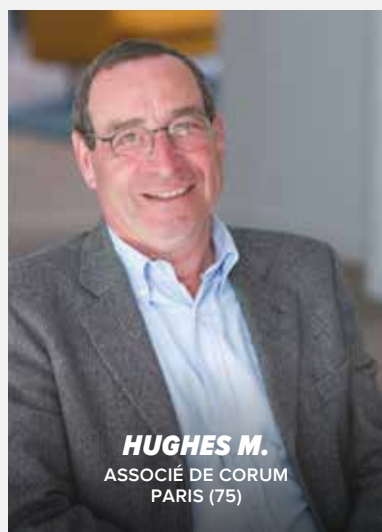
Vincent Dominique, Directeur Général en charge du patrimoine immobilier de CORUM, vous informera du travail qui est mis en œuvre pour valoriser les immeubles avec l'aide des locataires.

Ce que l'on pourrait retenir de CORUM en 2017 : investie dans 11 pays, propriétaire de 94 immeubles, en relation avec 161 locataires de renom qui sont engagés à payer leurs loyers sur les 8 prochaines années... et plus de 6 % de rendement. Mais également, 17 557 Associés qui trouveront dans les pages de ce document, les informations leur permettant de comprendre les raisons de la performance de CORUM et devenir ainsi acteurs de leur épargne. Nous essayons chaque année de rendre votre rapport annuel plus clair, plus lisible, plus compréhensible en évitant notamment le « jargonage ». Bien entendu, ce document doit répondre à la réglementation en vigueur, notamment pour la partie financière (page 33), tout ne peut donc être rendu « digeste ». Mais avec votre aide nous pouvons encore améliorer pour vous sa lecture. Si vous avez des suggestions ou simplement des questions, n'hésitez pas à nous en faire part à l'adresse suivante : rapport2018@corum-am.com





LES TEMPS FORTS ***DE L'ANNÉE 2017***



HUGHES M.
ASSOCIÉ DE CORUM
PARIS (75)

« Le point positif de l'année 2017 ? CORUM a continué à tenir son objectif de 6 % de rendement ! Cette performance renforce mon idée que l'épargne immobilière est un bon vecteur de revenu pour améliorer mon niveau de vie. »

Une année 2017 en phase avec les objectifs proposés par CORUM à tous ses Associés

6,45 %
DIVIDENDE 2017



En 2017, CORUM affiche un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 6,45 %.

Qu'est-ce que le DVM ?

C'est le taux de Distribution sur Valeur de Marché. Cet indicateur permet de mesurer le rendement annuel de CORUM. Il correspond au rapport entre :

- le dividende brut, avant prélèvements fiscaux français et étrangers, versé au titre d'une année ;
- le prix acquéreur moyen de la part constaté au titre de la même année.

CORUM OBTIENT **LE PRIX DE LA MEILLEURE SCPI DIVERSIFIÉE** DU MAGAZINE LE PARTICULIER



Ce prix récompense la stratégie mise en œuvre par CORUM depuis sa création.

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

5,53 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE SUR 5 ANS

Qu'est-ce que le TRI d'une part ?

C'est le taux de rendement interne d'une part. Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (5 ans), en prenant en compte :

- l'évolution du prix de la part sur la période de 5 ans (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période) ;
- l'ensemble des dividendes reçus sur la période de 5 ans. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).

11 PAYS INVESTIS
EN ZONE EURO

CORUM est un investissement immobilier, nous recommandons donc une durée de placement de 8 ans minimum. Comme tout investissement immobilier, CORUM n'est pas liquide immédiatement, son capital n'est pas garanti et les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Bien entendu, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES

Depuis le 1^{er} février 2017, les Associés de CORUM peuvent réinvestir entre 1 % et 100 % de leur dividende mensuel dans de nouvelles parts CORUM. Chaque nouvelle part (ou fraction de part) ainsi acquise générera de nouveaux dividendes*. Ce service est accessible dans l'Espace privé des Associés sur corum.fr et modifiable en ligne, sans délai et sans frais.

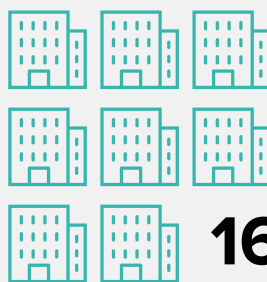
* Dividendes mensuels potentiels perçus une fois passé le délai de jouissance de 5 mois.



8,4 ANNÉES

DURÉE MOYENNE
DES BAUX RESTANT
À COURIR

Les locataires de CORUM sont engagés, en moyenne, dans les immeubles pour les 8,4 prochaines années.



16

ACQUISITIONS

16 acquisitions réalisées en 2017 viennent compléter le patrimoine de CORUM, à un taux moyen de 7,65 % de rendement locatif. Ces investissements, réalisés à l'étranger pour 95 % des fonds investis, renforcent la stratégie de diversification sur l'ensemble de la zone euro.

PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER



Avec le Plan Épargne Immobilier, les Associés de CORUM constituent leur épargne à leur rythme, en choisissant la fréquence et le montant de leur épargne à partir de 50 € (tous frais inclus)*. Ce service est accessible dans l'Espace privé des Associés sur corum.fr et modifiable en ligne, sans délai et sans frais.

* Service accessible à partir d'une part souscrite (tous frais inclus, commission de souscription incluse).

1 121 M€

CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2017, multiplié par le prix d'achat de la part au 31 décembre 2017. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM.



OBSERVER

LE MARCHÉ IMMOBILIER

“ CORUM EST UNE PÉPITE
EN PLEIN LANCEMENT
**QUI M’INSPIRE LA SÉCURITÉ
PAR SES REVENUS MENSUELS.** ”



GUILLAUME B.
ASSOCIÉ DE CORUM
LYON (69)

« Le plus chez CORUM, c'est que j'ai toute l'information sur mon épargne sans avoir besoin de la chercher. La qualité des acquisitions et de la gestion me met en confiance. Je me sens en sécurité. »

L'analyse du marché de l'immobilier d'entreprise européen en 2017



Utiliser les cycles plutôt que les subir, une phrase souvent répétée par les équipes de CORUM, qui prend tout son sens après analyse du marché immobilier européen au cours de l'année écoulée. Entre début 2015 et fin 2016, CORUM a investi 260 M€ aux Pays-Bas, soit 46 % du volume d'investissement total de ces deux années.

Cela répondait à une logique de bon sens ; ce marché était moins mature que son voisin allemand, et surtout bien moins concurrentiel.

Il sera toujours possible de trouver de bonnes opportunités aux Pays-Bas, mais le pays n'est plus un « filon » comme en 2015 ou 2016. Nous trouvons maintenant des « accidents de marché ». Et dans ce contexte, pour CORUM, être identifié sur ce marché depuis maintenant près de 4 ans est désormais une arme non négligeable pour acquérir les actifs compatibles avec sa stratégie.

Aujourd'hui, les chiffres parlent d'eux-mêmes. En 2015, les investissements en immobilier commercial sur le marché néerlandais avaient été de 8,2 Mds €. En 2016, ces investissements passaient à 10,3 Mds €, soit une augmentation de 26 %.

En 2017, ils ont été de 16,8 Mds €, progressant de 64 % par rapport à 2016 et de 105 % par rapport à 2015. Il s'agit de la plus forte hausse en Europe en 2017. Il y a donc de plus en plus d'acheteurs et la concurrence fait rage entre les investisseurs, faisant inmanquablement monter les prix.

Mais d'où viennent tous ces capitaux ?

DES FLUX DE CAPITAUX PRINCIPALEMENT EUROPÉENS

Si les investisseurs asiatiques ont considérablement augmenté leurs investissements en Europe en 2017 avec 25 Mds € (+ 84 % par rapport à 2016), les Européens sont les plus actifs avec 45 % (41 % en 2016) de parts de marché (49 Mds € investis en 2017). Les Américains sont toujours présents sur le Vieux Continent, avec 24 % de parts de marché (25,5 Mds € investis en 2017), et cela malgré le Brexit. Enfin, les capitaux moyen-orientaux se stabilisent avec 7 % de parts de marché en 2017 (7,4 Mds €). Après un afflux des investisseurs français vers l'Allemagne ces deux dernières années, va-t-on voir certains de nos compatriotes élargir leurs investissements au reste de l'Europe ?

La conséquence directe sur l'ensemble des marchés est la compression des taux de rendement : il y a de plus en plus d'investisseurs, des loyers stables, et le même stock de produits. Par conséquent, l'offre est inférieure à la demande, ce qui entraîne une inflation... et des volumes d'investissement en hausse.

LE BREXIT SEMBLE DIGÉRÉ SUR LE PLAN IMMOBILIER ET LE ROYAUME-UNI REPREND SA PREMIÈRE PLACE

Outre cette évolution spectaculaire chez nos amis bataves, 2017 a vu une progression du volume des investissements dans la plupart des pays :

- 23 % au Royaume-Uni (71 Mds €). Le Brexit semble maintenant intégré et les investisseurs semblent privilégier cette période de « clarté » par rapport à l'incertitude de 2016 précédant le vote,
- 11 % en Allemagne (58 Mds €),
- 24 % en Italie (11,1 Mds €),
- 25 % au Portugal (2 Mds €).

Le volume total des investissements en immobilier commercial en Europe atteint 259 Mds €, contre 230 Mds € en 2016, soit 13 % de croissance.

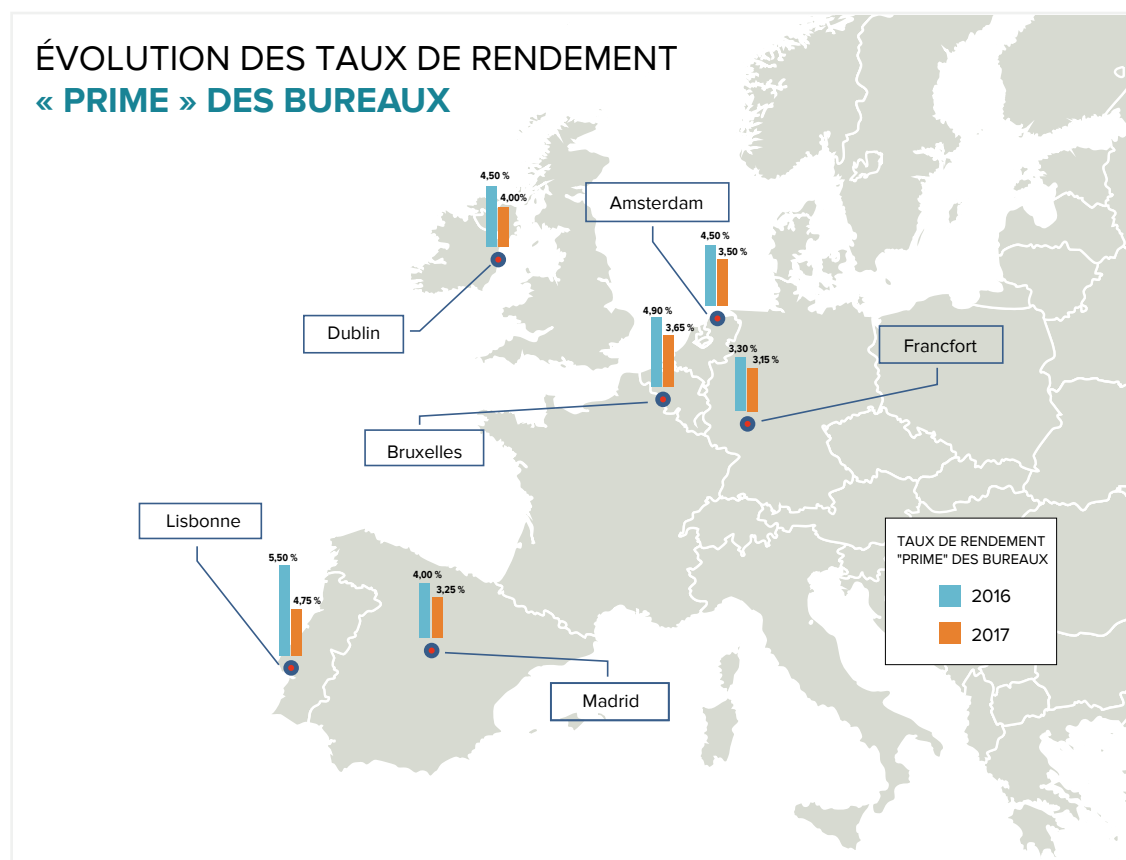
LA FRANCE, SEUL MARCHÉ EN BAISSÉ

Le seul pays en baisse est... la France (avec 26,4 Mds € investis en 2017, contre 31 Mds € en 2016). L'origine de cette baisse ne réside pas dans la désertion des investisseurs, bien au contraire, mais dans le manque de produits. Ainsi, en 2017, la logistique « haut de gamme » a désormais franchi le plancher des 5 %, avec une transaction historique à 4,75 %.

L'Espagne reste stable pour sa part, avec une légère augmentation de 1 % des sommes investies.

Le marché suit donc le cycle des dernières années, avec une compression importante des taux de rendement, conséquence de taux d'intérêt toujours bas et d'un volume de « cash » trop important à investir sur le Vieux Continent.

Cela se traduit par des variations importantes des taux « prime » des bureaux dont voici les plus marquantes.



Source : BNP Paribas

Au vu de ces éléments, on constate qu'il devient difficile, pour ne pas dire impossible, d'acheter du bureau neuf en centre-ville européen en zone euro, pour un rendement supérieur à 5 %.

Fort heureusement, CORUM n'est pas contrainte sur ces cibles d'investissement.

QUELLES PERSPECTIVES POUR 2018 ?

2018 devrait être dans la continuité, avec toujours une forte appétence des investisseurs pour l'immobilier commercial.

Tant que la Banque centrale européenne maintient sa politique de taux bas (rappelons que le mandat de Mario Draghi se termine en octobre 2019),

le marché devrait suivre la tendance observée ces 3 dernières années.

Les volumes d'investissement devraient se maintenir, voire croître dans certains pays, notamment en Europe de l'Est.

Les villes secondaires devraient également bénéficier de la compression des taux de rendement.

Dans ce contexte, la prudence est de mise et il sera une nouvelle fois intéressant de devancer la masse d'investisseurs sur certains marchés afin de créer de la valeur.



SE DÉVELOPPER ET INNOVER

**“ AVEC CORUM *J’AI LE SENTIMENT
D’APPARTENIR À UNE ÉQUIPE.* ”**



JEAN-LOUIS T.
ASSOCIÉ DE CORUM
SAVOIE (73)

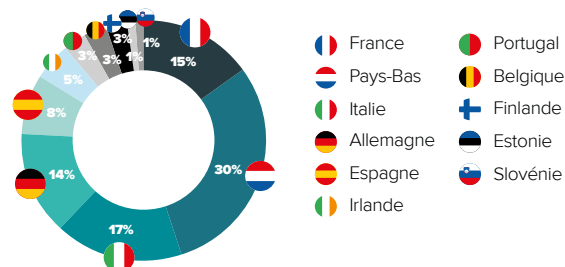
« Avec CORUM,
il y a un vrai
contact humain
qui s'exprime
par diverses
attentions
auxquelles je suis
particulièrement
sensible.
Elle véhicule
un esprit d'équipe
fort, et en tant
qu'Associé, j'ai
le sentiment
d'appartenir
à cette équipe. »

Le patrimoine immobilier

(y compris VEFA* signées)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

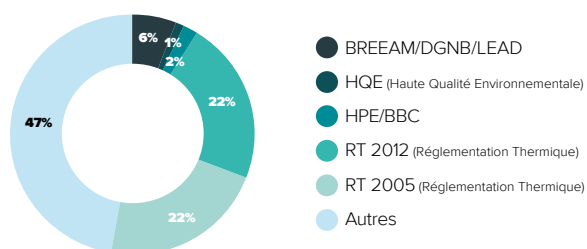


NOMBRE DE LOCATAIRES



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

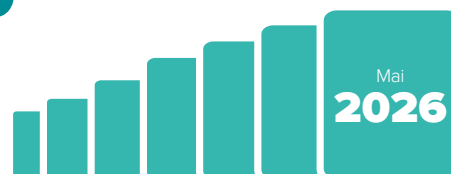
(% de la valeur vénale)



DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

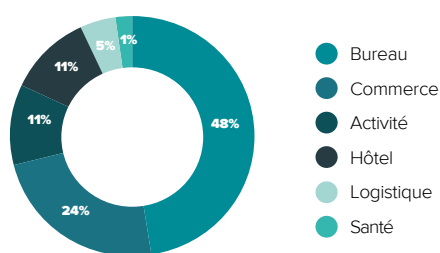
8,40
années

Décembre
2017

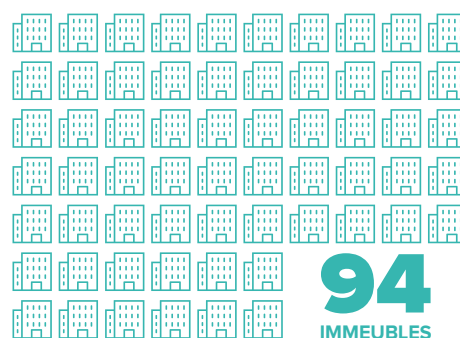


RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



NOMBRE D'IMMEUBLES



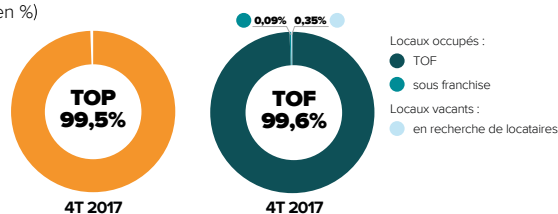
SUPERFICIE TOTALE

(en m²)



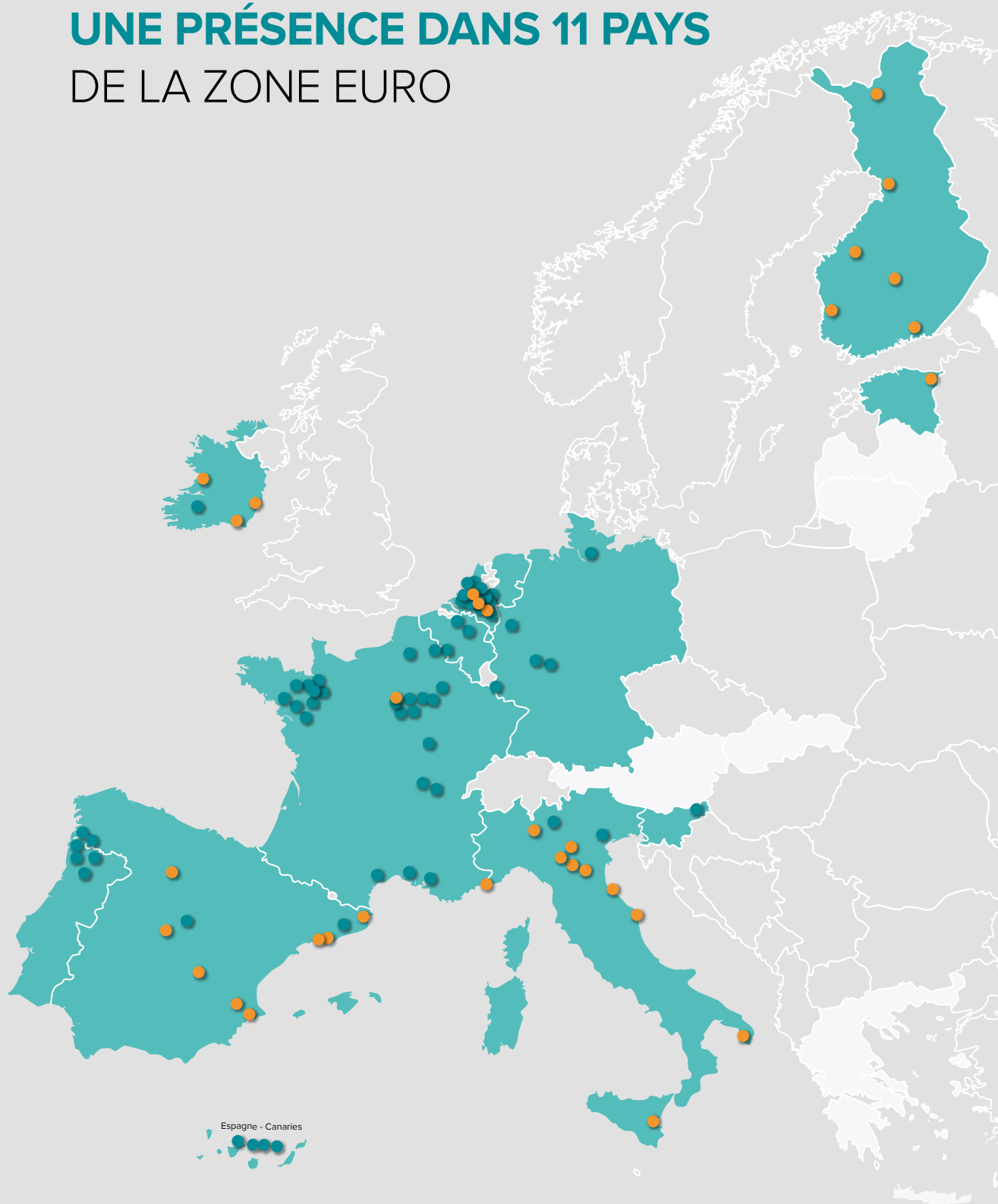
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)



*VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement.

UNE PRÉSENCE DANS 11 PAYS DE LA ZONE EURO



- Immeubles acquis en 2017
- Immeubles acquis avant 2017

- Présence CORUM
- Zone euro

Les immeubles acquis en 2017

2

EN ESPAGNE



B&B HÔTELS (ESPAGNE)

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 courir :

15 ANS FERME



Les 8 Hôtels B&B sont situés en Espagne. 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 qu'une situation géographique stratégique. Ils ont été acquis pour un montant de 30,3 M€, un taux de rendement à l'acquisition de 6,87 % et B&B s'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.



B&B HÔTELS (VILADECANS)

ACQUIS LE 26/09/2017

Prix d'acquisition :

6,55 M€

Rendement à l'acquisition :

6,48 % AEM

Surface : **3 593 m²**

Locataires :

B&B HOSPITALITY ESPANA

Durée du bail restant à courir :

15 ANS FERME



Il s'agit d'une extension de l'hôtel B&B de Viladecans acquis cette année par CORUM. Sa situation géographique est stratégique : à 20 minutes du centre de Barcelone, face à la gare de Viladecans et à seulement 4 km de l'aéroport de Barcelone.

Cette extension permettra à l'hôtel B&B de doubler sa capacité d'accueil et ainsi de répondre à la forte demande touristique de ce secteur géographique.

La livraison est prévue fin 2018.

1

EN ESTONIE



PRISMA (NARVA)

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 courir :

8,2 ANS



Cet immeuble est situé à Narva (3^e ville du pays), en Estonie. Il s'agit du 1^{er} investissement en Estonie.

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 devenue un réel levier de croissance.

L'immeuble est situé dans le centre résidentiel de Narva. Il s'agit d'un hypermarché loué à Prisma, qui s'est engagé à payer le loyer pour les 8,2 prochaines années.

Les investissements réalisés par CORUM au cours de l'année 2017
ne préjugent pas de ses performances futures.
Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix
d'acquisition acte en mains de l'immeuble.

3

EN FINLANDE



GIGANTTI & XXL SPORTS OUTDOOR (PORI)

ACQUIS LE 27/11/2017

Prix d'acquisition :

9,8 M€

Rendement à l'acquisition :

7,41 % AEM

Surface : **6 142 m²**

Locataires :

**GIGANTTI OY AB ET XXL
SPORTS & OUTDOOR OY**

Durée du bail restant à courir :

7 ANS FERME



L'immeuble est situé à Pori, au sud-ouest de la Finlande, capitale de la région du Satakunta. Pori est une cité portuaire et commerciale très active et constitue un pôle industriel dynamique pour le pays.

Le commerce de plus de 6 000 m² 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 M€ 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.



TOKMANNI

(LOVIISA, ORIVESI, RAAHE, KAUHAVA)

ACQUIS LE 05/12/2017

Prix d'acquisition :

16,8 M€

Rendement à l'acquisition :

7,61 % AEM

Surface : **14 505 m²**

Locataire :

TOKMANNI

Durée du bail restant à courir :

8,8 ANS FERME



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 M€ 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.



KESKO

(LAHTI)

ACQUIS LE 19/12/2017

Prix d'acquisition :

4,3 M€

Rendement à l'acquisition :

7,70 % AEM

Surface : **7 160 m²**

Locataire :

KESKO

Durée du bail restant à courir :

10 ANS



Ce commerce se situe à Lahti, la capitale de la région du Päijät-Häme, au sud de la Finlande. Lahti est la 8^e ville du pays avec 120 000 habitants, située à 1 heure 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 M€ 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.

2

EN FRANCE



GFI INFORMATIQUE (MEUDON)

ACQUIS LE 31/01/2017

Prix d'acquisition :

3,05 M€

Rendement à l'acquisition :

7,50 % AEM

Surface : **1 540 m²**

Locataire :

GFI INFORMATIQUE

Durée du bail restant à courir :

6 ANS

Il s'agit d'une acquisition qui complète la présence de CORUM au sein de l'immeuble, la rendant propriétaire de la totalité du bâtiment. L'actif est loué à GFI informatique, entreprise du numérique parmi les plus performantes de son marché, cotée à la bourse de Paris.



IMPLUS FOOTCARE LLC (LIMAY)

ACQUIS LE 15/09/2017

Prix d'acquisition :

25 M€

Rendement à l'acquisition :

7 % AEM

Surface : **13 817 m²**

Locataire :

IMPLUS FOOTCARE LLC

Durée du bail restant à courir :

12 ANS FERME

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



VOXPRO (CORK)

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 courir :
11,4 ANS



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 le loyer pour une durée de 11,4 ans, dans le cadre d'un bail triple net pendant lequel 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.



SMARTBOX (DUBLIN)

ACQUIS LE 31/10/2017

Prix d'acquisition :
14,2 M€

Rendement à l'acquisition :
6,70 % AEM

Surface : **6 351 m²**

Locataires :
**SMARTBOX GROUP LIMITED,
Dyslexia Association of Ireland,
Kitman Labs Limited, Elder
Homecare Limited**

Durée du bail restant à courir :
6,7 ANS



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 cœur 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 près de 7 ans. Payée 14,2 M€ 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.



HEWLETT-PACKARD (GALWAY)

ACQUIS LE 14/11/2017

Prix d'acquisition :
21,40 M€

Rendement à l'acquisition :
7,16 % AEM

Surface : **8 173 m²**

Locataire :
HEWLETT-PACKARD

Durée du bail restant à courir :
7,2 ANS



Ces bureaux sont situés dans le centre d'affaires de Ballybrit à Galway, à 200 km 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 21,40 M€ et génèrent un rendement à l'acquisition de 7,16 %. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée de 7 ans.



3

AUX PAYS-BAS



VAN GANSEWINKEL (EINDHOVEN)

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 courir :

7,8 ANS

van Gansewinkel 

Ce bâtiment est situé à Eindhoven, 5^e 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'Eindhoven 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 Benelux.



FEDEX (HOOFDDORP)

ACQUIS LE 20/06/2017

Prix d'acquisition :

51,1 M€

Rendement à l'acquisition :

7,66 % AEM

Surface : **16 351 m²**

Locataire :

FEDEX

Durée du bail restant à courir :

3,6 ANS



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. 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 à l'issue du bail.



DALCO FOOD (OOSTERHOUT)

ACQUIS LE 29/12/2017

Prix d'acquisition :

5,5 M€

Rendement à l'acquisition :

7,32 % AEM

Surface : **6 800 m²**

Locataire :

DALCO FOOD

Durée du bail restant à courir :

11,6 ANS FERME



Ce bâtiment d'activité de près de 7 000 m² 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 M€ 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.



EN ITALIE

ENERGY PARK (VIMERCATE)

ACQUIS LE 06/12/2017

Prix d'acquisition :
17,58 M€

Rendement à l'acquisition :
7,51 % AEM

Surface : **8 120 m²**

Locataires :
**MICRON TECHNOLOGY, ECOLABS,
PLANTRONICS, EAGLES BURGMANN,
WURTH ELEKTRONIKS ITALIA SRL**
Durée du bail restant à courir :
6,6 ANS



Ces bureaux de plus de 8 000 m² 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 m² 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 M€ acte en mains, et un rendement de 7,51 %. Les locataires sont engagés à payer leurs loyers pour les 7 prochaines années.



METRO CASH & CARRY (NORD, SUD ET SICILE)

ACQUIS LE 06/10/2017

Prix d'acquisition :
90,8 M€

Rendement à l'acquisition :
8,29 % AEM

Surface : **57 795 m²**

Locataire :
METRO ITALIA CASH & CARRY S.P.A
Durée du bail restant à courir :
8,2 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 M€ 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.



La stratégie 2018

ALIGNER LA CROISSANCE DE CORUM AUX OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT DANS LA ZONE EURO

En 2018, comme les années précédentes, les opportunités d'investissement permettant d'atteindre l'objectif de 6 % de rendement, seront restreintes. C'est la raison pour laquelle CORUM limite le montant de l'épargne collectée au potentiel d'investissement en zone euro, soit 300 M€.

GARANTIR UNE ÉQUITÉ FISCALE ENTRE TOUS LES ASSOCIÉS DE CORUM

Le résultat d'une SCPI peut être réparti de deux façons :

- il vous est distribué sous forme de dividende ;
- il est conservé dans la SCPI sous forme de réserve, couramment appelée report à nouveau.

La décision de cette ventilation est approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la SCPI.

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 pas.

En 2018, afin de garantir une équité fiscale entre les anciens et les nouveaux Associés, CORUM ne constituera pas de report à nouveau.

En effet, les nouveaux Associés pourraient percevoir un dividende issu en partie d'un report à nouveau pour lequel ils n'auraient pas payé d'impôt puisque celui-ci aurait été supporté par les Associés présents au moment de la constitution de ce report à nouveau.

En conclusion, l'intégralité du résultat sera versée aux Associés de CORUM, permettant ainsi d'aligner la fiscalité des Associés avec les revenus qu'ils percevront effectivement.



Smartbox / Dublin / IRLANDE
Acquis le 31/10/2017



Fedex / Hoofddorp / PAYS-BAS
Acquis le 20/06/2017



GB01 / Vimercate / ITALIE
Acquis le 06/12/2017

LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER

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

CORUM INVENTE LE PLAN ÉPARGNE 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 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.

3

VOS DÉMARCHES

Vous remplissez le formulaire d'adhésion au Plan Épargne Immobilier et retournez ce formulaire à votre conseiller.

2

LA FRÉQUENCE

Vous décidez du rythme mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel, sans engagement de durée.

4

LA PERFORMANCE

Chaque versement permet de recevoir des dividendes* CORUM une fois le délai de jouissance de 5 mois écoulés.

LIBERTÉ ET SOUPLESSE

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

**“ J’AI OPTÉ POUR LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER,
CAR JE N’AI PAS BESOIN DE REVENUS COMPLÉMENTAIRES,
JE PRÉFÈRE INVESTIR ET ME CONSTITUER
UNE ÉPARGNE POUR MA RETRAITE. ”**

CHRISTIAN O.
ASSOCIÉ DE CORUM
STRASBOURG (67)

*Dividendes potentiels.

L'engagement de CORUM en faveur du développement durable



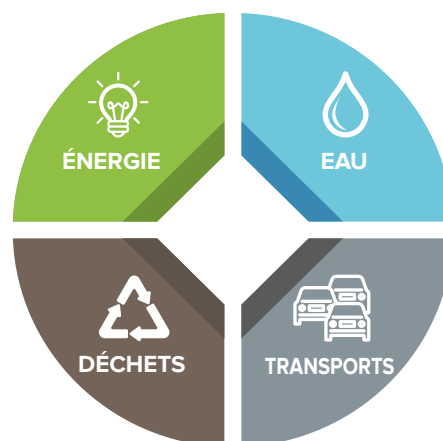
Fin 2017, 53 % des actifs du patrimoine de CORUM répondent aux dernières normes environnementales et 9 % des immeubles bénéficient d'une écocertification. Cette proportion est en progression par rapport à 2016, puisque la proportion d'actifs répondant aux dernières normes environnementales était de 47 %. Le patrimoine de CORUM reste dans sa globalité parmi les plus verts du marché.

Le taux d'occupation du patrimoine de CORUM s'élève à 99,6 %. Les locataires sont engagés dans les immeubles pour une durée moyenne de 8,4 années, offrant une visibilité aux Associés de CORUM jusqu'en 2026. Si cette date est lointaine et bien supérieure aux standards du marché, CORUM ne doit pas s'en satisfaire. Au contraire, nous mettons en œuvre un partenariat avec le locataire afin de l'inscrire dans une logique long terme.

L'action environnementale de CORUM entre dans ce cadre en impliquant le locataire dans la performance énergétique du bâtiment. Les engagements pris permettent d'enclencher un cercle vertueux basé sur la réduction des charges.

Cette action environnementale couvrira l'ensemble des immeubles détenus par CORUM, sans aucune exception liée à l'année de construction, la typologie ou la localisation de l'immeuble.

CORUM concentre son plan d'actions sur 4 axes :



Dans un souci d'efficacité, nous avons décidé de nous concentrer sur ces 4 axes, car leurs impacts sont les plus facilement quantifiables.

D'autres thématiques telles que la biodiversité seront potentiellement intégrées dans un second temps.

Les objectifs que nous nous sommes fixés sont les suivants :

	ÉNERGIE	EAU	DÉCHETS	TRANSPORTS
Année N+3	Consommation/m ² : -15 %	Consommation/m ² : -10 %	-	-
Année N+7	Consommation/m ² : -40 %	Consommation/m ² : -30 %	100 % de tri	Modes doux disponibles

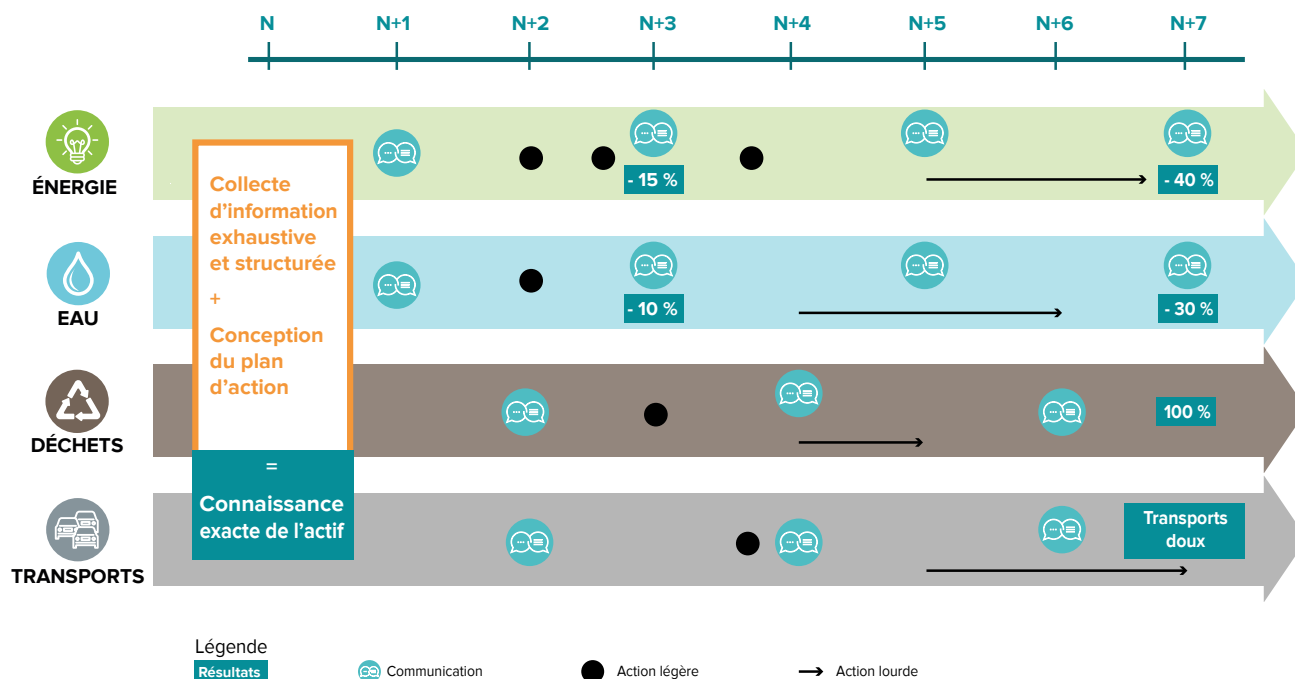
Ces objectifs ont l'avantage de représenter des économies de charges pour le locataire et, indirectement, pour les Associés de CORUM. En effet, tout immeuble qui entre sous pavillon CORUM bénéficie d'une démarche d'amélioration de son profil environnemental.

La mise en œuvre de ce plan se fera en trois phases :

1. La cartographie et l'analyse des consommations.
2. La mise en place d'actions court terme notamment par la responsabilisation du comportement du locataire.
3. Les travaux structurants provisionnés sur les précédentes années.

L'implication du locataire est obtenue par la réduction de sa charge financière.

En conclusion, fidèle à ses convictions, CORUM met le locataire au cœur de la valeur verte du patrimoine. Son implication à la performance financière et énergétique de l'immeuble sera le meilleur gage de sa fidélisation sur le long terme.





SAVOIR FAIRE **LA DIFFÉRENCE**

“ QUAND J’AI DÉCIDÉ D’INVESTIR
AVEC CORUM, **J’AI ÉTÉ SÉDUITE PAR
LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
MISE EN AVANT.** ”



CAROLINE B.
ASSOCIÉE DE CORUM
PARIS (75)

« Les investissements très diversifiés de CORUM et la répartition géographique en zone euro ont été des facteurs déterminants lorsque j’ai choisi d’investir mon épargne. Les résultats de CORUM m’ont incontestablement influencée, et la qualité environnementale du patrimoine fut la “ cerise sur le gâteau ” ! »

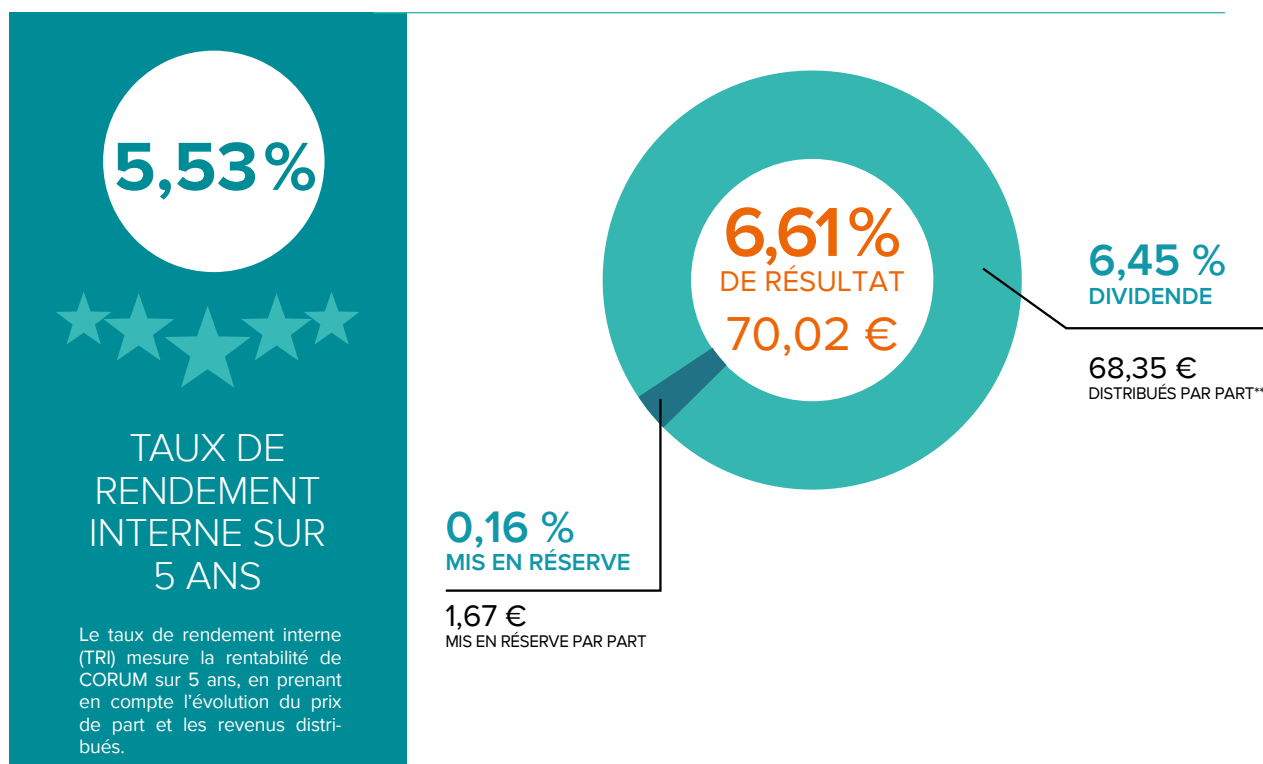
Les performances 2017

EN 2017, LA PERFORMANCE DE CORUM SE CONFIRME.

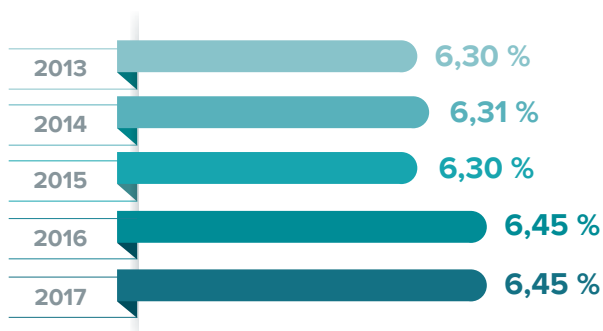
Pour la 6^e année consécutive, CORUM affiche un taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) supérieur à 6 %. Ce taux correspond au rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé en 2017 et le prix acquéreur

moyen de la part en 2017.

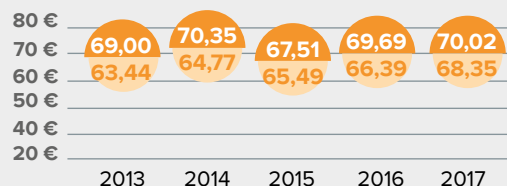
En 2017, 0,32 % du résultat CORUM n'a pas été distribué et a été provisionné pour faire face aux potentiels aléas du patrimoine de CORUM.



ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION (DVM*)



ÉVOLUTION DU RÉSULTAT ET DU DIVIDENDE PAR PART



Les résultats annuels de CORUM sont en adéquation avec son objectif de distribution de 6 % depuis sa création en 2012.

● Résultat par part en €
● Dividende par part en €

* Distribution sur Valeur de Marché.

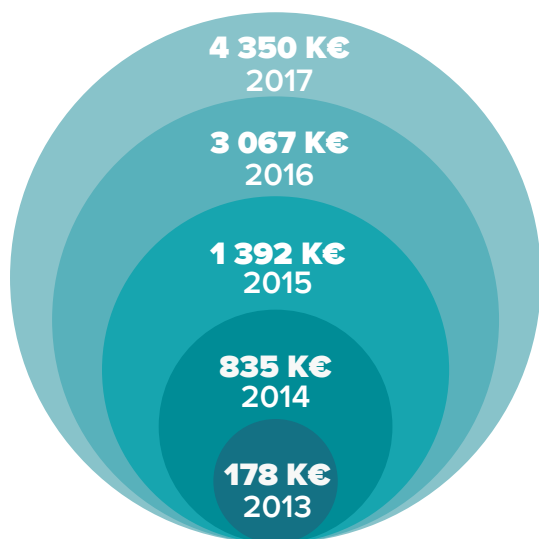
** Ce montant s'entend pour un Associé en jouissance au 01/01/2017.

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.

ÉVOLUTION DU REPORT À NOUVEAU

Le Report à Nouveau (RAN) correspond au résultat non distribué et mis en réserve pour faire face aux potentiels aléas du patrimoine de CORUM.

Au 31/12/2017, il correspond à 1,1 mois de dividende.



17 557

Associés



1 121 M€

CAPITALISATION
AU 31 DÉCEMBRE 2017

11

PAYS INVESTIS
EN ZONE EURO



LES ÉLÉMENTS ***FINANCIERS***

Le marché des parts

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. Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM.



Würth Elektronik Italia SRL / Vimercate / ITALIE
Acquis le 06/12/2017

Date de création : **6 FÉVRIER 2012**
Date d'ouverture au public : **6 AVRIL 2012**
Prix de la part au 01/01/2017 : **1 060 €**
Prix de la part au 31/12/2017 : **1 060 €**

ÉVOLUTION DU CAPITAL	2017	2016	2015	2014	2013
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	912,2 M€	677,2 M€	407,7 M€	185,3 M€	74,3 M€
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	1 058 195	785 622	472 927	215 019	86 201
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	17 557	12 838	8 104	4 120	1 776
RÉMUNÉRATION H.T. DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	35,0 M€	39,6 M€	31,6 M€	15,7 M€	8,2 M€
PRIX D'ENTRÉE AU 31/12⁽¹⁾	1 060 €	1 060 €	1 045 €	1 030 €	1 020 €

(1) Prix payé par le souscripteur.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (CESSIONS OU RETRAITS)

3 739 parts ont été retirées ou cédées (gré à gré) au cours de l'année 2017.
La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2017	2016	2015	2014	2013
PRIX DE SOUSCRIPTION AU 01/01	1 060 €	1 045 €	1 030 €	1 020 €	1 000 €
PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{ER} JUIN	1 060 €	1 060 €	1 045 €	1 030 €	1 020 €
DIVIDENDE BRUT VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE	68,35 €	66,39 €	65,49 €	64,77 €	63,84 €
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART EN JOUISSANCE	4,64 €	6,04 €	5,05 €	7,09 €	5,64 €
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART SOUSCRITE	4,11 €	3,90 €	2,94 €	3,88 €	2,06 €
TAUX DE RENDEMENT INTERNE⁽¹⁾	5,53 %	5,18 %	4,32 %	2,89 %	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)⁽²⁾	6,45 %	6,45 %	6,30 %	6,31 %	6,30 %
VARIATION DU PRIX DE LA PART⁽³⁾	0,67 %	1,35 %	1,29 %	1,28 %	1,30 %

(1) Taux de rendement interne calculé sur 5 années, 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.

(2) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : permet de mesurer la performance annuelle. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

(3) Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1.

Données financières

Les données financières présentées ci-après sont relatives au premier exercice comptable. Il n'y a donc pas de comparatif avec un exercice précédent.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017		2016	
	Total (en K€)	Par part (en €)	Total (en K€)	Par part (en €)
1 - COMPTE DE RÉSULTAT ⁽¹⁾				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	77 545	97,00	49 727	97,97
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	56 271	70,39	36 986	72,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	55 974	70,02	35 372	69,69
2 - VALEURS BILANCIELLES ⁽²⁾				
CAPITAL SOCIAL	912 164	862,00	677 206	862,00
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	932 044	880,79	687 215	874,74
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 095 485	1 035,24	760 349	967,83
TOTAL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	932 044	880,79	687 215	874,74
3 - AUTRES INFORMATIONS ⁽¹⁾				
RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	58 991	73,79	36 764	72,43
DIVIDENDE	54 641	68,35	33 697	66,39
4 - PATRIMOINE ⁽²⁾				
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES	1 111 652	1 050,52	777 143	989,21
VALEUR COMPTABLE	932 044	880,79	687 215	874,74
VALEUR DE RÉALISATION	952 458	900,08	706 382	899,14
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 173 191	1 108,67	858 505	1 092,77

(1) Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance à la fin de l'exercice.

(2) Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EN €	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2013	% DU TOTAL DES REVENUS
RÉCETTES LOCATIVES BRUTES	88,20	98,03 %	88,95	98,9 %	84,95	98,5 %	86,95	97,0 %	78,55	94,9 %
PRODUITS FINANCIERS ⁽¹⁾	0,02	0,02 %	0,12	0,1 %	0,17	0,2 %	0,16	0,2 %	0,34	0,4 %
PRODUITS DIVERS	1,76	1,95 %	0,88	1,0 %	1,13	1,3 %	2,55	2,8 %	3,88	4,7 %
TRANSFERT DE CHARGES	0,00	0,00 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
TOTAL REVENUS ⁽²⁾	89,97	100,00 %	89,95	100,0 %	86,24	100,0 %	89,66	100,0 %	82,77	100,0 %
COMMISSION DE GESTION	10,94	12,16 %	10,83	12,0 %	9,23	10,7 %	9,67	10,8 %	8,69	10,5 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,95	2,16 %	1,74	1,9 %	1,54	1,8 %	1,39	1,6 %	1,47	1,8 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,50	0,56 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
CHARGES FINANCIÈRES	1,57	1,75 %	2,57	2,9 %	2,94	3,4 %	2,15	2,4 %	0,16	0,2 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	2,72	3,02 %	2,13	2,4 %	1,90	2,2 %	2,35	2,6 %	0,96	1,2 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	17,68	19,65 %	17,27	19,2 %	15,61	18,1 %	15,56	17,4 %	11,28	13,6 %
AMORTISSEMENTS NETS ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
PROVISIONS NETTES ⁽³⁾	2,25	2,50 %	2,98	3,3 %	2,87	3,3 %	3,76	4,2 %	2,36	2,8 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,25	2,50 %	2,98	3,3 %	2,87	3,3 %	3,76	4,2 %	2,36	2,8 %
TOTAL CHARGES ⁽⁴⁾	19,93	22,16 %	20,25	22,5 %	18,49	21,4 %	19,32	21,5 %	13,64	16,5 %
RÉSULTAT COURANT	70,04	77,84 %	69,70	77,5 %	67,76	78,6 %	70,34	78,5 %	69,13	83,5 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-0,02	-0,02 %	-0,01	0,0 %	-0,25	-0,3 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
VARIATION REPORT À NOUVEAU	-1,67	-1,85 %	-3,30	-3,7 %	-2,02	-2,3 %	-5,58	-6,2 %	-5,30	-6,4 %
REVENUS DISTRIBUTUÉS AVANT PF ET PS	68,35	75,97 %	66,39	73,8 %	65,49	75,9 %	64,76	72,2 %	63,84	77,1 %
REVENUS DISTRIBUTUÉS APRÈS PF ET PS	68,35	75,97 %	66,38	73,8 %	65,44	75,9 %	64,64	72,1 %	63,84	77,1 %

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

(2) Hors prélèvements sur la prime d'émission.

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(4) Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission.

EMPLOI DES FONDS

EN K€	2016	VARIATION 2017	2017
FONDS COLLECTÉS	815 862	289 327	1 105 189
EMPRUNTS	64 104	82 833	146 937
FRAIS D'ACQUISITION ET TVA NON RÉCUPÉRABLES SUR INVESTISSEMENTS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	35 049	10 760	45 809
FRAIS DE CONSTITUTION ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	96 981	35 021	132 002
ACHATS/CESSIONS D'IMMEUBLES ET TRAVAUX IMMOBILISÉS	760 349	335 137	1 095 486
PLUS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'ACTIFS	0	0	0
SOMMES RESTANT À INVESTIR	-12 413	-8 758	-21 171

TABLEAU DE FINANCEMENT

EN K€	31/12/2017	31/12/2016
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	13 985	43 510
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	55 974	35 372
Cessions d'actifs	0	7 500
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	243 546	276 484
Variation des dettes hors solde sur dividendes	132 625	7 077
Dotations aux provisions	1 848	1 422
TOTAL DES RESSOURCES	433 993	327 855
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	42 062	4 966
Acquisitions d'immeubles	335 137	317 045
Solde du dividende de l'exercice précédent	3 788	6 409
Acomptes sur dividendes de l'exercice	48 079	28 961
Reprise d'amortissements et de provision	45	-
TOTAL DES EMPLOIS	429 110	357 381
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	18 868	13 985

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

EN K€	31/12/2017	31/12/2016
PRODUCTION DE L'EXERCICE	77 545	49 727
CHARGES IMMOBILIÈRES	-6 954	-5 357
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 171	-1 001
PRODUCTION NETTE	68 421	43 369
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-12 150	-6 383
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	56 271	36 986
DOTATIONS AUX PROVISIONS	45	-1 512
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	56 316	35 474
RÉSULTAT NET FINANCIER	-325	-96
RÉSULTAT COURANT	55 991	35 378
RÉSULTAT NET EXCEPTIONNEL	-17	-6
RÉSULTAT NET COMPTABLE	55 974	35 372

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptables, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;

- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi (en K€) pour un nombre de parts de 1 058 195 au 31 décembre 2017.

	2017 (EN K€)	2017 PAR PART	2016 (EN K€)	2016 PAR PART
PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 091 238	-	757 976	-
AUTRES ACTIFS NETS ⁽¹⁾	-159 194	-	-70 762	-
VALEUR COMPTABLE	932 044	880,79 €	687 215	874,74 €
VALEUR VÉNALE DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 111 652	-	777 143	-
AUTRES ACTIFS NETS ⁽¹⁾	-159 194	-	-70 762	-
VALEUR DE RÉALISATION	952 458	900,08 €	706 382	899,14 €
FRAIS NÉCESSAIRES POUR L'ACQUISITION DU PATRIMOINE DE LA SCI À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE ⁽²⁾	80 372	-	67 611	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION AU MOMENT DE LA RECONSTITUTION	140 361	-	84 511	-
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 173 191	1 108,67 €	858 505	1 092,77 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

La baisse des « autres actifs nets » est liée au surinvestissement des fonds.

(2) Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2017.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2017

Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM	Droits, taxes et frais d'acquisition	Prix de revient	Estimation 2017
FRANCE							
BUREAU							
	Parc Faraday , Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 SERRIS	775	24/07/12	1 781	91	1 690	1 730
	Lognes , 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 LOGNES	4 484	11/12/13	10 098	754	9 345	9 800
	Velizy, 22-24 avenue de l'Europe 78140 VELIZY	7 086	14/02/14	17 412	1 266	16 146	18 800
	Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 LES ULIS	17 620	20/06/14	18 729	1 148	17 581	19 500
	Meudon, 5-7 rue Jeanne Braconnier, 92360 MEUDON	6 446	26/01/2016	12 035	766	11 269	12 330
			31/01/2017				
	Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av des Améthystes, 44300 NANTES	675	30/11/12	1 172	72	1 100	630
	Rennes Courrouze, ZAC de la Courrouze, 35160 SAINT-JACQUES DE LA LANDE	883	11/07/13	1 887	61	1 827	1 900
	Parc de la Conterrie 2, 12 rue Léo Lagrange, 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	1 304	15/11/13	2 228	93	2 135	2 210
	Newton, 1 rue Pierre Adolphe Bobierre 44000 NANTES	2 042	19/12/13	4 536	97	4 439	4 630
	Europa , 18 rue de Norvège 44000 NANTES	3 634	19/12/13	8 291	180	8 111	8 800
	Val Plaza, ZAC du Val d'Orson - 35770 VERN SUR SEICHE	9 306	04/06/2014	15 596	1 082	14 514	14 700
			10/06/2015				
			30/11/2015				
			23/06/2016				
	Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 VALENCIENNES	1 355	18/12/12	2 471	51	2 420	2 400
	Denain, 4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 DENAIN	1 770	07/06/13	3 628	78	3 550	3 320
BUREAU/COMMERCE							
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 LIEUSAINT	5 568	23/12/14	13 134	858	12 276	13 000

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2017 (SUITE)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM	Droits, taxes et frais d'acquisition	Prix de revient	Estimation 2017
FRANCE							
BUREAU/ACTIVITÉ							
Actipark, ZA de la Pentecôte, 7-11 rue Jean Rouxel, 44700 ORVAULT		1 862	30/05/12	1 545	-	1 545	1 320
LOGISTIQUE							
Pylos, 1, rue Adrienne Bolland, 44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE		4 863	21/11/13	8 615	249	8 366	8 250
Vendres/Béziers , Av de l'Europe, 34350 VENDRES		2 629	04/06/13	4 780	176	4 604	4 600
ACTIVITÉ							
St Nazaire, ZAC de Brais Ilot 7 - 44600 ST NAZAIRE		7 092	25/06/14	7 400	251	7 150	7 280
SANTÉ							
Therme de Foncaude, 34990 JUVIGNAC		4 401	20/09/13	10 392	402	9 990	10 847
ACTIVITÉ							
Marignane, Route de Martigues, 13700 MARIGNANE		4 081	30/07/15	5 367	120	5 247	5 300
HÔTEL							
Bretigny, 7 route des champcueils 91220 BRETIGNY		1 018	25/06/14	1 875	146	1 729	1 620
Beaune, 1 rue Andre Ampert 21200 BEAUNE		1 181	25/06/14	1 565	125	1 441	1 326
Amiens, ZAC de l'Arc 80330 LONGUEAU		1 186	25/06/14	2 892	212	2 681	2 606
COMMERCE							
Amneville, Centre Commercial, Le Marché des Thermes, 57360 AMNEVILLE		468	31/10/12	1 156	-	1 156	470
Le Creusot, 5-17 rue de Pologne, 71150 LE CREUSOT		3 314	22/03/13	4 301	173	4 128	4 520
Torcy, bd du Huit mai, 71210 TORCY		1 738	22/03/13	1 960	89	1 872	1 900
PORTUGAL							
COMMERCE							
Avenida da Liberdade n 678-7121 BRAGA		2 170	11/04/14	4 495	345	4 150	5 300
Gandra, Mazedo parish, Monção council MONCAO		22 607	19/12/14	31 148	2 447	28 700	32 200
Estrada Municipal 627 - Molelos 3460- 482 TONDELA							
Av. Mesquita Gaviao n°206 - Lugar Da Torre 4730-010 VILA VERDE							
pia dos neves - Freguesia deS. Joao 4815 VIZELA							
Vila Nova de Cerveira council - VILA NOVA DE CERVEIRA							
CANARIES							
COMMERCE							
Avenida Los Menceyes CALETILLAS		10 542	26/06/14	14 429	429	14 000	16 600
Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma EL PUENTE							
Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, s/n LOS LLANOS							
Granadilla de Abona SAN ISIDRO							
PAYS-BAS							
COMMERCE							
Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD -NIJMEGEN		6 210	28/04/15	7 168	468	6 700	6 800
Floralaan 31 - 5928 RD VENLO		20 027	12/01/16	15 954	954	15 000	15 700
BUREAU							
Rontgenlaan 75 - 2719 DX ZOETERMEER		16 295	01/09/15	32 222	571	31 651	28 230
Zernikedreef 16 - 2333 CL LEIDEN		4 262	30/03/16	13 100	200	12 900	13 500
Simon Smitweg 14-16, 2353 GA LEIDERDORP		1 935	25/04/16	5 483	383	5 100	5 500
Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 - 4131 PN VIANEN		6 687	23/05/16	8 806	606	8 200	7 500
Manplein 55 - 2516 CK LA HAYE		19 559	23/09/16	40 480	2 680	37 800	39 200
Laan op Zuid 391-469 - 3072 ROTTERDAM		24 270	07/12/16	51 371	3 371	48 000	48 700
Zernikedreef 12 - 2333 CL LEIDEN O		5 223	21/12/16	16 451	1 084	15 367	16 500
Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp		2 721	20/01/17	7 556	86	7 470	7 820
Eindhoven - Flight Forum 240, 5657 DH		8 740	14/04/17	16 227	52	16 175	16 000
Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp		17 257	20/06/17	48 259	659	47 600	47 800
HOTEL							
12 Taurus Avenue - 2132LS HOOFFDDORP		17 554	24/06/15	46 494	682	45 813	57 200
La Haye Indigo		2 580	10/11/16	9 470		9 470	10 600
ACTIVITÉ							
Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout		6 828	29/12/17	5 177	27	5 150	5 140
LOGISTIQUE							
De Schans 15 - 2405 XX ALPHEN AAN DEN RIJN		45 974	21/12/16	24 084	1 239	22 845	24 600
ALLEMAGNE							
COMMERCE							
Kapuzinerstrasse 3-11-41061-MONCHENGLADBACH		10 948	13/05/15	13 137	887	12 250	9 400
Friedrich Ebert Damm 124-134,22047,HAMBOURG		23 887	22/09/15	46 162	2 098	44 064	41 900
BUREAU							
Siemenstrasse 10 - 63263 NEU ISENBURG		8 400	17/10/14	19 214	1 314	17 900	21 190

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2017 (SUITE)

Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM	Droits, taxes et frais d'acquisition	Prix de revient	Estimation 2017
ALLEMAGNE (SUITE)							
	BUREAU (SUITE)						
	EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37, 65936, FRANCFORT	47 950	30/07/15	75 869	5 378	70 491	77 240
SLOVÉNIE							
	COMMERCE						
	Nemcavci 66, 9000, MURSKA SOBOTA	6 547	11/09/15	7 225	175	7 050	7 000
IRLANDE							
	COMMERCE						
	Old Kinsale Road - Co.Cork CORK	4 100	04/04/16	8 461	286	8 175	8 200
	BUREAUX						
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, CORK	11 387	26/05/17	17 569	219	17 350	17 600
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, DUBLIN	6 097	31/10/17	13 964	214	13 750	13 950
ESTONIE							
	COMMERCE						
	Kangelaste Prospekt 29, 20607 NARVA	13 542	21/06/17	16 745	45	16 700	16 700
ITALIE							
	COMMERCE						
	Castel, Via Salecito 1, 40013 CASTEL MAGGIORE	17 402	06/10/17	20 150	19	20 130	20 500
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 LEVATA	3 605	06/10/17	3 510	19	3 491	3 600
	Misterbianco Corso Karl Marx 13, 95045 MISTERBIANCO	10 567	06/10/17	15 671	19	15 652	16 000
	Modena Via Virgilio 51, 41123 MODENA	11 964	06/10/17	10 755	19	10 736	11 000
	Osimo via dell industria 27, 60027 OSIMO	4 248	06/10/17	5 405	19	5 385	5 500
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 PARMA	10 017	06/10/17	9 720	19	9 700	10 000
	Rimini Via Tolemaide 130, 47900 RIMINI	5 228	06/10/17	5 549	83	5 466	5 600
	Surbo Via Francia 23, 73010 SURBO	11 641	06/10/17	10 272	19	10 252	10 600
	Vent Via S Rocco - Fraz Bevera, 18039 VENTIMIGLIA	5 297	06/10/17	8 224	36	8 188	8 400
	BUREAU						
	GB 01, Via trento, 20871 VIMERCATE	8 119	06/12/17	17 686	486	17 200	18 000
	BUREAU/ACTIVI						
	Via Trentino 23 - 35043 MONSELICE	48 272	30/05/16	25 054	1 554	23 500	24 100
	Viale Europa 2 - 24040 STEZZANO	33 826	08/11/16	54 297	1 497	52 800	55 900
FINLANDE							
	COMMERCE						
	Pori Horninkatu 1, 28100 PORI	6 142	27/11/17	9 526	146	9 380	9 730
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6, 92130 RAAHE	4 820	05/12/17	5 145	15	5 130	5 100
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2, 07900 LOVIISA	2 520	05/12/17	3 303	32	3 271	3 300
	Forum, Orivesi Kaajantie 1, 35300 ORIVESI	2 508	05/12/17	3 282	11	3 271	3 300
	Forum, Kauhava Kauppatie 86, 62200 KAUHAVA	4 928	05/12/17	5 326	57	5 269	5 300
	Lahti Kartanonkatu 2 - Jalkarannantie 1 - Lahdenkatu 2 - 15110 LAHTI	1 760	19/12/17	4 137	77	4 060	4 510
BELGIQUE							
	BUREAU						
	Klein kloosterstraat 10-12, 1932 SINT STEVENS WOLUWE	7 573	29/09/14	14 979	1 404	13 575	13 500
	HÔTEL						
	Pelikanstraat 10-16 - 2000 ANVERS	6 580	02/06/16	14 637		14 637	19 345
ESPAGNE							
	HÔTEL						
	Girona, Miquel Martí Pol, 11, 17190 GIRONA	2 493	11/05/17	2 592	27	2 565	2 648
	Mollet, Av. Rabassaires 46, 08100 MOLLET DEL VALLES	2 048	11/05/17	4 427	15	4 412	4 500
	Granollers, Calle Valldoríolf 1, 08520 GRANOLLERS	3 009	11/05/17	3 516	16	3 500	3 555
	Viladecans, Avenida Olof Palme, 24 08840 VILADECANS	3 000	11/05/17	6 959	15	6 944	7 000
	Figueres, Poligon Vilatenim Sud, Avinguda de roses, 17600 FIGUERES	2 248	11/05/17	3 290	15	3 275	3 400
	Albacete, Avenida Escritor Rodrigo Rubio, 11, 02206 ALBACETE	2 497	11/05/17	3 712	15	3 697	3 700
	Paterna, Ciutat de Liria 4, 46980, PATERNA	2 500	11/05/17	1 426	26	1 400	1 484
	Fuenlabrada, Calle de Valparaíso 6, 28944 FUENLABRADA	5 143	11/05/17	4 312	15	4 297	4 500
	ACTIVITÉ						
	Route de Villena Km 8 - 30510 YECLA	23 904	10/05/16	24 899	675	24 223	25 495
	LOGISTIQUE						
	Rua Matabueyes, Polygone Industriel 5 - CABANILLAS DEL CAMPO	22 973	05/07/16	11 977	564	11 413	12 200
	Parcela 2.1 CIM de la Selva - RIUDELLOTS DE LA SELVA	12 697	05/07/16	4 787	87	4 700	4 800
TOTAL		760 610		1 100 091	42 441	1 057 650	1 108 426

Comptes et Annexes au 31 décembre 2017

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilanciellées » de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03 les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- Un état du patrimoine ;
- Un compte de résultat ;
- Une annexe ;
- Un tableau de variation des capitaux propres ;
- Un état hors bilan.

b) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilanciellées » de l'état du patrimoine pour leur

coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables à CORUM, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

4. Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

EN K€	2017		2016	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	1 071 641	1 078 481	751 514	768 309
IMMOBILISATIONS EN COURS	23 844	33 171	8 834	8 834
CHARGES À RÉPARTIR	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-4 247	-	-2 372	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 091 238	1 111 652	757 976	777 143
ACTIFS IMMOBILISÉS	-	-	-	-
LOCATAIRES*	11 148	11 148	6 391	6 391
AUTRES CRÉANCES	37 317	37 317	4 377	4 377
PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	18 868	18 868	13 985	13 985
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES	-151 073	-151 073	-69 190	-69 190
DETTES D'EXPLOITATION	-76 755	-76 755	-23 233	-23 233
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-160 494	-160 494	-67 670	-67 670
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	1 300	1 300	-3 092	-3 092
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	932 043	-	687 214	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**	-	952 458	-	706 381

* Locataires nets de provisions pour créances douteuses.

** Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier (anciennement l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n° 71524 du 01/07/1971.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immobilisations se décomposent ainsi :

EN K€	VALEURS BRUTES AU 01/01/17	AUGMENTATION	DIMINUTION	VALEURS BRUTES AU 31/12/17
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	742 089	313 803	-	1 055 892
IMMOBILISATIONS EN COURS	8 834	15 010	-	23 844
FRAIS D'ACQUISITION	9 425	6 324	-	15 749
TOTAL	760 349	335 137	0	1 095 485

Les acquisitions de l'exercice 2017 concernent 16 actifs immobiliers détaillés ci-avant et 1 complément d'acquisition (immeuble Meudon).

ÉTAT DES PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

- Dotation de la provision gros entretien pour un montant total de 4 247 K€.
Cette provision, suite à l'entrée en vigueur du règlement ANC 2016-03, vient en remplacement de

la provision pour grosse réparation (calculée comme un pourcentage des loyers) et se base sur un plan quinquennal immeuble par immeuble.

EN K€	DOTATION		REPRISE		MONTANT DE LA PROVISION 2017
	ACHAT D'IMMEUBLE 2017	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2017	VENTE D'IMMEUBLE 2017	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2017	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+1	13	2 055	-	-402	1 665
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+2	52	1 178	-	-	1230
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+3	51	638	-	-	688
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+4	67	358	-	-	426
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+5	44	194	-	-	238

- Dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice pour 20 K€. Reprise de provisions

pour créances douteuses de l'exercice pour 45 K€.

DÉTAIL DES CRÉANCES

Les créances sont composées ainsi :

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017 (EN K€)	EXERCICE 2016 (EN K€)
CRÉANCES LOCATAIRES		
CRÉANCES LOCATAIRES	11 476	6 746
CRÉANCES DOUTEUSES	-	-
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATAIRES	-328	-355
TOTAL	11 148	6 391

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017 (EN K€)	EXERCICE 2016 (EN K€)
AUTRES CRÉANCES		
INTÉRÊTS OU DIVIDENDES À RECEVOIR	-	-
ÉTATS ET AUTRES COLLECTIVITÉS	27 911	3 561
SYNDICS	868	92
AUTRES DÉBITEURS	8 540	724
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	1 344	261
TOTAL	38 663	4 638

DÉTAIL DES DETTES

Les dettes sont composées ainsi :

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017 (EN K€)	EXERCICE 2016 (EN K€)
EMPRUNTS		
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	146 891	69 190
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	4 182	3 578
LOCATAIRES CRÉDITEURS	2 789	3 857
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	28 712	978
ÉTATS ET AUTRES COLLECTIVITÉS	31 608	6 005
AUTRES CRÉDITEURS	13 646	8 817
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	44	3 353
TOTAL DES AUTRES DETTES	76 799	19 657

DÉTAIL DES EMPRUNTS

Les emprunts sont composés comme ainsi :

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE (EN K€)	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNT À TAUX FIXE	9 082	27 251	-	36 333
EMPRUNTS AMORTISSABLES	9 082	27 251	-	36 333
EMPRUNTS « IN FINE »	-	-	-	-
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	97 872	12 686	-	110 558
EMPRUNTS AMORTISSABLES	3 317	12 686	-	16 003
EMPRUNTS « IN FINE »	94 555	-	-	94 555
TOTAL	106 954	39 937	0	146 891

ÉTAT DES ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS

- Hypothèques inscrites sur les actifs ou promesses d'hypothèques données dans le cadre du refinancement des actifs du patrimoine.

- Engagements reçus sur les contrats de couverture du taux EURIBOR, contractés directement avec les banques qui ont apporté les financements, non valorisés.

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN K€	OUVERTURE AU 01/01/2017	MOUVEMENTS 2017	CLÔTURE AU 31/12/2017
CAPITAL	677 206	234 958	912 164
CAPITAL SOUSCRIT	677 206	234 958	912 164
PRIME D'ÉMISSION NETTE	6 941	8 588	15 529
PRIMES D'ÉMISSION H.T.	138 656	54 369	193 025
PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION	-131 715	-45 781	-177 496
ÉCARTS D'ÉVALUATION	0	0	0
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	1 392	1 626	3 018
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
RÉSULTAT AU 31/12/16	35 372	-35 372	-
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION AU 31/12/16	-33 697	33 697	-
RÉSULTAT AU 31/12/17	-	55 974	55 974
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION AU 31/12/17	-	-54 641	-54 641
TOTAL CAPITAUX PROPRES	687 215	244 829	932 044

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

	EXERCICE 2017 EN K€	EXERCICE 2016 EN K€
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	70 508	45 148
Charges facturées	5 633	4 133
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 405	446
Reprise de provisions	-	-
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	77 545	49 727
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 633	4 213
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	402	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	2 942	2 145
Charges sur acquisitions non réalisées	147	-
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	9 124	6 358
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	68 421	43 369
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	45 781	53 062
Reprises de provisions pour créances douteuses	45	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	45 826	53 062
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	43 769	45 079
Charges d'exploitation de la société	10 760	13 483
Diverses charges d'exploitation	1 556	883
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	1 826	1 322
Dépréciation des créances douteuses	21	190
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	57 931	60 957
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-12 105	-7 895

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (SUITE)

	EXERCICE 2017 EN K€	EXERCICE 2016 EN K€
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	15	62
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	15	62
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	340	158
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	340	158
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-325	-96
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	13	60
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	13	60
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	30	66
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	30	66
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	- 17	- 6
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	55 974	35 372

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE Hors VEFA

EN K€	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES :				
BUREAU	571 746	594 274	450 224	464 705
ACTIVITÉ	40 711	41 934	35 672	36 063
COMMERCE	280 159	286 152	146 058	147 011
LOGISTIQUE	49 184	51 734	49 262	50 186
SANTÉ	9 990	10 847	10 004	10 557
HÔTEL	105 860	123 484	56 398	55 572
TOTAL	1 057 650	1 108 426	747 617	764 094

FRAIS DE GESTION

TYPE DE FRAIS	TAUX	BASE	MONTANT 2017 EN K€
COMMISSION DE GESTION	13,20 % TTC	LOYERS HT ENCAISSÉS ET PRODUITS FINANCIERS NETS	8 747
COMMISSION DE CESSIION DE PART	240 € TTI	MONTANT FORFAITAIRE POUR TOUTE CESSIION	NS
COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS	1 % TTI	PRIX NET VENDEUR SI MONTANT INFÉRIEUR À 5 M€	0
	0,75 % TTI	PRIX NET VENDEUR SI MONTANT SUPÉRIEUR OU ÉGAL À 5 M€	0
COMMISSION DE SUIVI ET PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX	1 % HT	MONTANT DES TRAVAUX	0

Rapport de la Société de Gestion

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital nominal	912 M€
Distribution 2017 (par part)	68,35 €
Valeur IFI 2017* (par part)	933,18 €

* Valeur IFI = valeur de retrait = 933,18 €;

Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les Associés assujettis à l'IFI.

Capitalisation (en prix de souscription)	1 121 M€
Nombre de parts	1 058 195
Nombre d'Associés	17 557
Distribution estimée 2018 (par part)	63,60 €

PRÉSENTATION DES MISSIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EFFECTUÉES PAR L'EXPERT IMMOBILIER :

Chaque immeuble acquis cette année, ainsi que ceux acquis en 2012 ont fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2017.

Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

Les valeurs des immeubles acquis en 2013, 2014, 2015 et 2016 ont été actualisées en décembre 2017.

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite «par capitalisation», la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Elles représentent plus de 98 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2017.

Les charges sont essentiellement composées par :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion notamment les honoraires du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier ;
- la provision pour grosse réparation.

L'ensemble des charges nettes représente 20 % des loyers quittancés de CORUM.

OCCUPATION DES IMMEUBLES

MOUVEMENTS ET VACANCES LOCATIVES	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
SUPERFICIE TOTALE (M ²)	786 247	561 376	273 197	141 999	35 986
SURFACE VACANTE (M ²)	3 898	2 581	1 977	1 093	283
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ⁽¹⁾	99,61 %	99,39 %	99,27 %	99,43 %	99,56 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) ⁽²⁾	99,58 %	99,40 %	99,48 %	99,61 %	99,73 %

(1) Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus) .

(2) Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

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.

Les vacances constatées au 31 décembre 2017 sont les suivantes :

- 3 locaux commerciaux pour un total de 468 m² à Amnéville, en cours de relocation
- 3 locaux commerciaux pour un total de 592 m² à Dublin, en cours de relocation
- 2 locaux commerciaux pour un total de 594 m² à Torcy, en cours de relocation
- 2 locaux commerciaux pour un total de 630 m² à Valenciennes, en cours de relocation
- 1 local commercial pour un total de 1 000 m² à Raabe, en cours de relocation
- 1 local commercial de 250 m² à Nantes, en cours de relocation
- 1 local commercial de 368 m² à Hambourg, en cours de relocation

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER : VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES EN % DU TOTAL

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	SANTÉ	LOGISTIQUE	HÔTEL	TOTAL
RÉGION PARISIENNE	5	-	2	-	-	-	7
PROVINCE	4	1	1	1	1	-	8
EUROPE	39	23	8	-	4	11	85
TOTAUX	48	24	11	1	5	11	100

COMPOSITION PATRIMOINE IMMOBILIER : SURFACES EN % DU TOTAL

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	SANTÉ	LOGISTIQUE	HÔTEL	TOTAL
RÉGION PARISIENNE	4	-	3	-	-	-	7
PROVINCE	3	1	1	1	1	-	7
EUROPE	29	27	12	-	11	7	86
TOTAUX	36	28	16	1	12	7	100

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre Société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre Société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Elle nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 13 février 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la Société de Gestion.

Sur l'exercice 2017, les commissions de souscription versées par les Associés et reversées à la Société de Gestion se sont élevées à 36 221 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 8 747 k€.

CORUM Convictions a collecté sur l'année 2017, 293 millions d'euros, prime d'émission incluse, conformément à l'objectif maximum de collecte de 300 M€ qu'avait fixé la Société de Gestion. Le capital social de la société est passé de 677 206 k€ à 912 164 k€ avec une capitalisation à 1,1 milliard d'euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2017, le développement des investissements essentiellement à l'étranger s'est développé avec quinze actifs immobiliers acquis pour un total de 340 M€ acte en mains et une ouverture sur deux nouveaux pays que sont la Finlande et l'Estonie. Le patrimoine est désormais réparti entre onze pays de la zone euro. Les immeubles acquis en 2017 sont à usage de bureaux (44 %), commerces (41 %), hôtels (13 %) et logistique (2 %). Les investissements réalisés cette année oscillent entre 3 M€ (Meudon France) et le plus gros investissement du portefeuille CORUM jusqu'à présent à 90 M€ (pour l'acquisition du portefeuille Métro en Italie). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,65 % acte en mains, contre 7,46 % en 2016.

Les immeubles acquis en 2017 se situent à 32 % en Italie, 26 % aux Pays-Bas, 16 % en Irlande, 9 % en Finlande, 9 % en Espagne, 5 % en Estonie, 2 % en Belgique et 1 % en France. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine se sont appréciés de 2,3 % depuis l'année dernière. Les baux ont une durée moyenne restante à courir de 8,4 ans. 53 % des immeubles sont « verts » (contre 47 % l'année dernière), et bénéficient d'une certification environnementale ou sont aux dernières normes de construction allant du label BREEAM à la RT 2005. La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI permet d'accroître encore la diversification exceptionnelle de votre SCPI tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine est quasi intégralement loué avec un taux d'occupation de plus de 99,5 %.

Votre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La forte croissance de la capitalisation de votre SCPI est maîtrisée : au 31 décembre 2017, la collecte de l'année était totalement investie.

Nous vous proposons de renouveler, lors de l'Assemblée Générale, le montant des jetons de présence versés aux administrateurs. Je vous rappelle que cette somme est versée en fonction de l'assiduité aux réunions, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les années précédentes.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions ordinaires proposées par la Société de Gestion aux Associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement de la vie de votre SCPI.

Au titre des résolutions extraordinaires, la Société de Gestion, afin d'éviter tout risque de confusion entre ses différentes activités, notamment CORUM XL, son propre nom, CORUM Asset Management, et votre SCPI, vous propose de changer la dénomination légale de votre SCPI au profit de « CORUM ORIGIN ».

Enfin, nous arrivons au terme du mandat du Conseil de Surveillance. Vous devez donc procéder à l'élection des membres du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance appelle au maintien du nombre de ses membres à huit pour le bon déroulement des débats et de sa mission. Une majorité des membres sortants a exprimé le souhait de continuer à vous représenter, à agir et défendre au mieux vos intérêts. Je ne peux qu'encourager vos suffrages sur leurs noms compte tenu de la qualité de leurs engagements au sein du Conseil.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Le Conseil de Surveillance

Projet des Résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de CORUM CONVICTIONS du 12 avril 2018

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la Société de Gestion et a reçu un avis favorable du Conseil de Surveillance.

Du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire :

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 55 973 612,43 € et un capital social nominal de 912 164 259,28 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 55 973 612,43 € ainsi :

RÉSULTAT NET AU 31 DÉCEMBRE 2017	55 973 612,43 €
REPORT À NOUVEAU	3 017 696,43 €
RÉSULTAT DISPONIBLE À AFFECTER	58 991 308,86 €
DIVIDENDE	54 640 875,92 €
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION	4 350 432,94 €

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	GLOBALE POUR LA SCPI	UNITAIRE PAR PART
VALEUR COMPTABLE	932 043 861,42 €	880,79 €
VALEUR DE RÉALISATION	952 457 923, 21€	900,08 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 173 190 919,57 €	1 108,67 €

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article 18 des Statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe, sur proposition de la Société de Gestion, à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2018. Chaque membre du Conseil de Surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

Les membres du Conseil de Surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

SIXIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article 22 des Statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire constate que les mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants :

- en tant que titulaire :

CAILLAU DEDOUT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot, 75008 PARIS

Représenté par Monsieur Stéphane LIPSKI

- en tant que suppléant :

Monsieur Rémi SAVOURNIN

19 rue Clément Marot, 75008 PARIS

sont arrivés à échéance et décide de les renouveler pour une durée de 6 ans à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de l'expiration des mandats des huit membres du Conseil de Surveillance et propose de renouveler ce dernier dans son intégralité.

L'Assemblée Générale Ordinaire rappelle que les membres du Conseil de Surveillance sont désignés parmi les Associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, conformément au Règlement Intérieur.

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir constaté que l'article 18 des Statuts - Nomination du Conseil de Surveillance - dispose notamment que ledit conseil " est composé de sept membres au moins, douze au plus " décide de maintenir le Conseil de Surveillance au nombre actuel de huit membres.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Il est toutefois souligné qu'il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le nombre de membres du

Conseil de Surveillance à huit (8). En conséquence, si cette proposition est adoptée, seuls les huit (8) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus.

Sous réserve de l'adoption de la 7^e résolution, l'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les huit candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les Associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Membres sortants se représentant :

1 - Serge Giboire : propriétaire de 17 parts, demeurant 8 rue du champ Paris - 35510 Cesson-Sévigné, né le 10/06/1949, Retraité, ancien Cadre logistique.

2 - Michel Guillaumot : propriétaire de 72 parts, demeurant 2 rue de Breuil - 52170 Rachecourt sur Marne, né le 22/08/1948, Médecin du travail.

3 - Jean-Pierre Heriaud : propriétaire de 83 parts, demeurant 46 rue de Bièvres - 92140 Clamart, né le 29/10/1949, Chef de projet informatique dans l'immobilier.

4 - Jose Machado : propriétaire de 58 parts, demeurant 54 bd de Charonne - 75020 Paris, né le 15/04/1978, Ingénieur.

5 - Stéphane Tortajada : propriétaire de 67 parts, demeurant 31 rue Raynouard - 75016 Paris, né le 11/10/1972, Directeur Financement et Investissement du groupe EDF, auparavant en charge de l'immobilier et du développement à l'international du Groupe Casino.

6 - SCI Immobilière de l'Aqueduc (Pierre Clasquin) : propriétaire de 247 parts, demeurant au 3 bis av Rapp, 78340 Les Clayes-sous-Bois, né le 30/03/1968, PDG de G2 Mobility SA.

Associés faisant acte de candidature :

7 - Julien Courty : propriétaire de 246 parts, demeurant au 53 rue des Vallées, 91800 Brunoy, né le 04/01/1984, Technicien support applicatif à la SNCF.

8 - Daniel Daudé : propriétaire de 269 parts, demeurant au 32 rue de Versailles, 15000 Aurillac, né le 09/01/1954, Notaire.

9 - Malador Davier : propriétaire de 44 parts, demeurant au 57 rue Boileau, 75016 Paris, né le 25/08/1966, Expert-comptable.

10 - Olivier Davy : propriétaire de 91 parts, demeurant au 43 rue Brochant, 75017 Paris, né le 06/07/1968, Économiste.

11 - Christian Desmarest : propriétaire de 43 parts, demeurant au 148 chemin des Quartallées, 38330 Saint-Ismier, né le 08/04/1961, Gestionnaire portefeuille SCPI.

12 - Hervé Floch : propriétaire de 103 parts, demeurant au 29 rue de Naples, 75008 Paris, né le 01/11/1964, responsable conformité, Contrôle permanent et risques chez Iris Finance.

13 - Gilles Pignot : propriétaire de 242,16 parts, demeurant au 42 rue Moreau de Tours, 77590 Bois le Roi, né le 27/05/1952, Directeur de clientèle au C.F.F.

14 - Guy Provot : propriétaire de 15 parts, demeurant au 31 rue Lucas, 03200 Vichy, né le 18/08/1958, Docteur en pharmacie et Investisseur privé.

15 - René Roudaut : propriétaire de 100 parts, demeurant au 4 rue Claude Matrat, 92130 Issy-les-Moulineaux, né le 07/10/1951, retraité, ancien Ambassadeur de France en Hongrie et en Suisse.

16 - Chong Veng Thaï : propriétaire de 100,96 parts, demeurant au 34 av Marcel Cauchy, 49300 Cholet, né le 12/09/1974, Diffuseur de presse (gérant).

17 - SCI MANDDCIE (Hughes Missionier) : propriétaire de 108 parts, demeurant au 5 villa Mozart, 75016 Paris, né le 02/09/1949, retraité, ancien Vice-Président de Metal Management.

18 - SCI Menhir Aedificium (Lucien Tullio) : propriétaire de 80 parts, demeurant 3 rue Duguesclin, 94240 L'Hay-Les-Roses, né le 17/05/1968, Directeur juridique établissement bancaire.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide du changement de dénomination sociale de la SCPI « CORUM CONVICTIONS » au profit de SCPI « CORUM ORIGIN » et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts « Dénomination ».

3. Dénomination

Ancienne rédaction : « Cette société a pour dénomination : "CORUM Convictions" »

Nouvelle rédaction : « Cette société a pour dénomination : "CORUM Origin" »

ONZIÈME RÉSOLUTION

La Société de Gestion décide de modifier l'article 18 et propose aux Associés d'adresser directement leur demande de communication du Règlement intérieur du Conseil de Surveillance à la Société de Gestion.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de modifier les Statuts et de changer l'article 18

« Nomination du Conseil de Surveillance ».

18. Nomination du Conseil de Surveillance

Ancienne rédaction

(...)

« Le règlement intérieur, adopté par le Conseil de Surveillance, est disponible sur le site internet www.corum.fr »

(...)

Nouvelle rédaction

« Le règlement intérieur, adopté par le Conseil de Surveillance, est disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion. »

(...)

Le reste de l'article est inchangé.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Rapport général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CORUM CONVICTIONS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris, le 20 mars 2018
CAILLIAU DEDOUIT ET Associés

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Paris, le 20 mars 2018
CAILLIAU DEDOUIT ET Associés

CORUM ASSET MANAGEMENT, Société de Gestion de portefeuille de FIA

CORUM Asset Management intègre les exigences réglementaires portant sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres et l'évaluation indépendante des actifs détenus. CORUM Asset Management s'assure tout au long de l'année de la mise en œuvre et du respect des réglementations en vigueur et notamment de toutes les exigences relatives à la directive européenne AIFM à laquelle elle est pleinement soumise depuis 2014, mais aussi à toute nouvelle réglementation mise en place. L'année 2017 a été marquée par le déploiement de 2 nouvelles Directives européennes que sont MIF2 et PRIIPS. La protection et le devoir d'information des Associés sont au cœur de ses préoccupations quotidiennes. CORUM sait innover et proposer à ses Associés des services tels que le réinvestissement du dividende ou le Plan Épargne Immobilier en développant et adaptant ses outils aux nouvelles normes européennes qui ont rendu les SCPI comparables à tout Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), offrant de nouvelles opportunités.

a) Liquidité et endettement

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI et d'anticiper tout risque de liquidité, CORUM Asset Management réalise régulièrement des « stress tests » pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de votre SCPI, à sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.

Lorsque votre SCPI a recours à l'endettement dans les limites fixées par l'Assemblée Générale, le niveau d'endettement et les conditions de financement sont portés à votre connaissance dans les documents d'information. L'Assemblée Générale ordinaire du 7 avril 2016 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société à 690 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

b) Fonds propres

La directive AIFM a introduit le renforcement des fonds propres réglementaires, qui se doivent d'être complétés soit par des fonds propres complémentaires soit par une assurance de responsabilité civile. En conséquence, CORUM Asset Management a renforcé ses fonds propres réglementaires au regard de son activité et de l'accroissement de ses encours et s'assure annuellement que le pourcentage de fonds propres supplémentaire est suffisant au regard notamment de sa cartographie des risques.

c) Nomination d'un évaluateur indépendant

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Il évalue tous les cinq ans (ou actualise annuellement) les actifs immobiliers détenus en patrimoine. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

d) Obligations de reporting et rémunérations

La Directive AIFM a également renforcé les obligations de reporting à la fois envers l'Autorité des Marchés Financiers et les Associés. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (Fil d'Actualités, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM en toute transparence. Désormais un Document d'Informations Clés actualisé chaque année est également mis à disposition des Associés avec l'ensemble de la documentation légale sur le site www.corum.fr

CORUM Asset Management a défini une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs, fondée sur des critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, ne favorisant pas la prise de risque. Cette politique est revue annuellement. La Société de Gestion tient à disposition des Associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive AIFM.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de CORUM ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, CORUM Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité. Ce dispositif repose sur trois niveaux :

- les contrôles des opérationnels, au quotidien, dans le cadre de leurs fonctions,
- le contrôle permanent, opéré par la Responsable de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI) et son équipe, qui s'assurent du respect de la réglementation, des règles et procédures applicables ainsi que de la conformité des opérations,
- le contrôle périodique, distinct et indépendant, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société et des fonds gérés. Il est également, assuré en partie par la RCCI et son équipe avec l'assistance d'un cabinet externe de renommée internationale notamment sur la mise en œuvre de nouvelles réglementations.

La RCCI, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations suite aux contrôles opérés. La RCCI et son équipe conseillent et assistent la société pour se conformer à l'ensemble de ses obligations professionnelles. Parmi elles, la mise en place des dispositifs de gestion des risques adaptés, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte anti-blanchiment ou encore de la déontologie. Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Une revue complète du dispositif de contrôle interne a été menée en début d'année 2017 et un suivi est opéré à fréquence régulière avec l'appui d'un cabinet externe. Par exemple, la mise en place de nouveaux processus en lien avec le développement de la société ou

avec l'implémentation de nouveaux processus suite à de nouvelles réglementations comme l'ont été la Directive MIF2 ou encore PRIIPS visant à renforcer la protection des investisseurs, entrées en vigueur en janvier 2018.

L'équipe conformité s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux Associés classés, sauf demande contraire, en clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers, financiers ainsi que de la gestion du passif). Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management s'assure, par la mise en œuvre de contrôles internes, que l'intérêt des Associés de CORUM est intégré à chacune des étapes du processus de gestion ainsi que de la qualité du service octroyé. CORUM met en œuvre une communication transparente à ses Associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM à travers notamment le Fil d'actualité trimestriel.

A ce titre, les politiques internes de la Société de Gestion notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations sont disponibles sur le site internet www.corum.fr ou sur simple demande.

Il est précisé que dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM Asset Management ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la Société de Gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales et attache une forte importance au caractère «vert» de son patrimoine.

LA SCPI

CORUM, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 6 février 2012 et ouverte au public le 6 avril 2012.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Francisco LAHERA	Président
M. Guy CLUZEL	Membre
M. José MACHADO	Membre
M. Stéphane TORTAJADA	Membre
M. Jean-Pierre HERIAUD	Membre
M. Michel GUILLAUMOT	Membre
M. Serge GIBOIRE	Membre
SCI Immobilière de l'Aqueduc représentée par M. Pierre CLASQUIN	Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de Surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale de clôture des comptes annuels de l'exercice 2017.

CORUM

RCS PARIS 749 907 507

1 rue Euler, 75008 PARIS

Visa AMF SCPI n° 12-17 en date du 24 juillet 2012

L'EXPERT-IMMOBILIER

BNP Paribas REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad,

92 867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Son mandat expire lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE :

CAILLIAU DEDOUIT ET Associés

19 rue Clément Marot, 75 008 PARIS

SUPPLÉANT :

Rémi SAVOURNI, 19 rue Clément Marot, 75 008 PARIS

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2017.

LE DÉPOSITAIRE

Caceis Bank France, 1-3 place Valhubert, 75 013 PARIS

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CORUM ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 600 000 €, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-11000012 en date du 14 avril 2011, agréée au titre de la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers), le 10 juillet 2014.

RÉPARTITION DU CAPITAL

BUTLER CORUM SAS	100 %
------------------	-------

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Frédéric Puzin	Président
M. Vincent Dominique	Directeur Général
M. Walter Butler	Membre
M. Frédéric Favreau	Membre

CORUM ASSET MANAGEMENT

RCS Paris 531636546

1 rue Euler, 75008 PARIS

Tél. : 01 53 75 43 92

corum@corum-am.com

Site internet : www.corum.fr

Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN



1 rue Euler
75 008 Paris
Tél. : 01 53 75 43 92
www.corum.fr