RAPPORT ANNUEL 2015

CORUM

L'immobilier sans l'immobilité

CORUM, **SCPI** de rendement à capital variable, investit dans toute la **zone euro** et dans tous les domaines de l'**immobilier professionnel**, avec pour objectif d'atteindre un taux de distribution de 6 %*.

* Non garanti

SOMMAIRE

04 LES FAITS MARQUANTS

07 LA STRATÉGIE
- 08 Echanges avec Frédéric Puzin
- 10 L'analyse de Renaud des Portes de la Fosse
- 12 La stratégie 2016

13 LE PATRIMOINE
- 14 Les chiffres clés au 31 décembre 2015
- 16 Un patrimoine majoritairement vert
- 18 Les acquisitions

21 LES PERFORMANCES
- 22 Les chiffres clés
- 24 Le marché des parts en 2015

25 LE PANORAMA FINANCIER

" CORUM OFFRE L'EXCLUSIVITÉ D'UN PATRIMOINE VRAIMENT DIVERSIFIÉ "

" UN PATRIMOINE À FORTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PARMI LES PLUS PERFORMANTS DU MARCHÉ DES SCPI "

2015

LES FAITS MARQUANTS

6,30 %

DISTRIBUÉ EN 2015

En 2015, **CORUM** affiche un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 6,30 %, dans la continuité des années précédentes.

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, versé au titre d'une année ;
- le prix acquéreur moyen de la part constaté au titre de la même année.

4,32 %

TAUX DE RENDEMENT INTERNE SUR 4 ANS

Le taux de rendement interne (TRI) sur 4 ans s'établit à 4,32 %.

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 (4 ans), en prenant en compte :
- l'évolution du prix de la part sur la période de 4 ans (prix d'achat en début de période et prix de rachat en fin de période) ;
- l'ensemble des dividendes reçus sur la période de 4 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).

1 045 €

LA PART

Pour la 3e année consécutive, le prix de la part a été revalorisé le 1er juin 2015. L'augmentation a été de 1, 5 %, pour être au plus proche de la valeur du patrimoine de la SCPI. **CORUM** est désormais accessible dès 1 045 €.

10
ACQUISITIONS

10 acquisitions réalisées en 2015 viennent compléter le patrimoine de **CORUM**, à un taux moyen de 7,56 %. Ces investissements, réalisés à l'étranger pour 95 % des fonds investis (Allemagne et Pays-Bas essentiellement), renforcent la stratégie de diversification sur l'ensemble de la zone euro.

1
CESSION

C'est la 1re cession de **CORUM**. La vente de l'actif de Nîmes intervient dans le prolongement de la stratégie dynamique et opportuniste mise en œuvre à l'investissement. Profitant du cycle de marché favorable aux vendeurs, l'opération dégage un TRI supérieur à 9 % en 3 ans. La rentabilité de cet actif prend en compte la valeur d'acquisition, les flux encaissés et la valeur de revente.

Qu'est-ce que le TRI d'un actif ?
C'est le Taux de Rentabilité Interne d'un actif. Cet indicateur permet de mesurer la rentabilité d'un actif au moment de sa revente, en prenant en compte :
- l'ensemble des loyers nets de charges de l'actif pendant sa période de détention ;
- le produit net de la vente de l'immeuble lors de sa cession.

Trophée d'Or
SIATI

CORUM a été distinguée en novembre 2015 par le Trophée d'Or du SIATI dans la catégorie « Fonds non cotés : la meilleure stratégie de développement à l'international ».
Les critères de sélection étaient basés sur la performance, la diversité des projets, la capacité d'innovation, la démarche RSE et le développement durable entre 2012 et 2015.

LA STRATÉGIE

08 ÉCHANGES AVEC FRÉDÉRIC PUZIN

10 L'ANALYSE DE RENAUD DES PORTES DE LA FOSSE

12 LA STRATÉGIE 2016

UNE GESTION DE CONVICTIONS

Echanges avec Frédéric Puzin,
Président de CORUM Asset Management

CORUM est pour la 4e année consécutive la SCPI[1] offrant le taux de distribution le plus élevé à ses Associés avec un DVM[2] 2015 de 6,30 % (contre une moyenne 2015 des autres SCPI à capital variable de 4,92 %, soit un écart de 28 %).

Comme chaque année, une fraction du résultat (3 % du résultat 2015) a été affectée au report à nouveau, permettant ainsi de constituer des réserves.

Depuis la création de CORUM en 2012, la valeur de part a progressé de 1 000 € à 1 020 € en juin 2013, 1 030 € en juin 2014, 1 045 € en juin 2015 : CORUM est la seule SCPI[1] affichant tous les ans une augmentation de la valeur de sa part depuis 2012.

Comment s'explique la performance de CORUM ?

Une stratégie innovante

CORUM met en œuvre une stratégie d'investissement ouverte et opportuniste : pas de spécialisation sur une thématique (bureaux, commerces, activité, santé…) ou sur une zone géographique (région parisienne, France, Allemagne…). En étant affranchis de tout marketing immobilier, les gérants saisissent les opportunités sur tous les marchés. Cette stratégie permet d'éviter de devenir prisonnier d'un marché immobilier, et d'en subir les contraintes haussières dues à l'excès de liquidités ou aux comportements trop souvent moutonniers des investisseurs (conduisant souvent à acheter trop cher ou dans des délais trop longs). La capacité à investir sur d'autres marchés devient un paramètre fondamental de la rentabilité immédiate et future.

“ CORUM OFFRE L'EXCLUSIVITÉ D'UN PATRIMOINE VRAIMENT DIVERSIFIÉ. “

La diversification qui en découle est un autre effet positif de cette stratégie : **CORUM** offre l'exclusivité d'un patrimoine vraiment diversifié. Regarder au-delà du marché immobilier, analyser les conditions économiques d'une ville/d'une région/d'un pays, prendre en considération les réalités macroéconomiques et financières du moment et leurs évolutions possibles, sont les fondements de notre politique d'investissement. Ainsi, nous avons investi en Espagne dès mai 2013 et bénéficié de conditions optimales pour investir avec des prix de marché bas. Depuis, le marché espagnol s'est retourné et les prix ont augmenté : en

2016, nous allons donc céder le premier immeuble acheté en Espagne.

Une optimisation permanente des fonds

La SCPI à capital variable est un fonds ouvert qui reçoit en permanence un flux de capitaux collectés. Lorsque les fonds collectés ne sont pas investis en immobilier, ils ne peuvent réglementairement qu'être investis sur des supports monétaires dont le capital est garanti. Ces placements monétaires ont offert un rendement moyen en 2015 de 0,45 % (4). Le rendement immobilier de **CORUM** est de 7,83 %, soit un écart de rentabilité de plus de 700 points de base. Chaque jour de retard dans l'acquisition d'un nouvel immeuble peut donc coûter cher. Aussi, nous nous attachons quotidiennement à ce que les fonds apportés par les nouveaux associés soient investis dans un nouvel immeuble avant leur entrée en jouissance.

LES SCPI À CAPITAL VARIABLE EN AUGMENTATION DE CAPITAL EN 2015

TOP 10	DVM 2015	VPM 2015
CORUM	**6,30 %**	**1,27 %**
EPARGNE PIERRE	6,16 %	0,41 %
VENDÔME RÉGIONS	6,05 %	0,00 %
RHÔNES-ALPES	5,88 %	0,00 %
LFP OPPORTUNITÉ IMMO	5,55 %	0,00 %
GRAND EST	5,34 %	0,00 %
CRISTAL RENTE	5,27 %	0,00 %
INTERPIERRE FRANCE	5,26 %	0,00 %
PLACEMENT CILOGER 3	5,18 %	0,00 %
PIERVAL SANTÉ	5,18 %	0,00 %

Source : meilleureSCPI.com
La VPM correspond à la variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année.
CORUM a augmenté son prix de 1,5% au 1er juin 2015.

" UNE BONNE VISIBILITÉ SUR LES LOYERS, UNE GRANDE DIVERSIFICATION, UN PATRIMOINE MAJORITAIREMENT VERT, SONT DES FACTEURS POSITIFS POUR L'AVENIR. "

Comment va évoluer cette performance dans le temps ?

Une bonne visibilité sur les loyers, une grande diversification, un patrimoine majoritairement vert sont des facteurs positifs pour l'avenir.
Ainsi, la durée moyenne ferme des baux restant à courir, qui donne la visibilité sur les flux locatifs futurs et donc les dividendes, est de 9 années. **CORUM** est la plus européenne des SCPI en étant investie dans 7 pays avec un patrimoine diversifié (bureaux, commerces, hôtels...). De plus, **CORUM** est une des SCPI les plus « vertes » puisque 51 % des immeubles bénéficient d'un label environnemental ou sont aux dernières normes environnementales de construction.
Le caractère européen va encore s'accentuer en 2016 ; sauf accident, la tendance observée en France en 2014 va se poursuivre, avec un excès de liquidités sur le marché de l'investissement et un contexte réglementaire peu favorable à l'investisseur. Pour autant, l'anomalie historique des taux quasi nuls, voire négatifs dans certains pays, amène sur l'ensemble des marchés immobiliers européens un excès de liquidités. Nous sommes cependant confiants, car il restera à l'échelle de la zone euro des opportunités avec des marchés en décalage de cycle.

Chiffres clés au 31 décembre 2015

7
Nombre de pays investis en zone euro

6,30 %
Distribué en 2015 (2)

4,32 %
Taux de rendement interne sur 4 années (3)

494 M€
Capitalisation

99,5 %
Taux d'Occupation Financier

8,96 années
Durée moyenne des baux restant à courir

(1) SCPI à capital variable en cours d'augmentation de capital - source : MeilleureSCPI.com
(2) Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements, versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM.
(3) Taux de rendement interne (TRI) : Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.
(4) Source : Banque de France.

DES OPPORTUNITÉS IMMOBILIÈRES EN ZONE EURO

Analyse de Renaud des Portes de la Fosse,
Directeur Général de CORUM Asset Management

“ EN 2016, LE MARCHÉ IMMOBILIER EN EUROPE DEVRAIT ACCENTUER LA TENDANCE HAUSSIÈRE CONSTATÉE EN 2015. “

Si les trois dernières années en matière d’investissement en immobilier d’entreprise sur le marché européen se ressemblent dans un mouvement d’accélération des volumes investis, l’environnement macroéconomique demeure chaotique et contradictoire, au rythme de l’essoufflement des pays émergents, à l’heure où la plupart des économies occidentales commençaient à reprendre timidement le chemin de la croissance.

La conjoncture d’évènements, comme la chute des cours des matières premières, la poursuite de la baisse des taux (avec, pour les taux d’emprunt d’Etat à 10 ans, un bund en Allemagne à 0,64 % et une OAT en France à 0,99 % en décembre) et un euro plus favorable à l’exportation, sont autant d’éléments susceptibles de doper le pouvoir d’achat des ménages et le carnet de commandes de nos entreprises.

L’atterrissage plus brutal que prévu de la croissance dans les pays émergents, comme le traduit l’effondrement des indices boursiers qui a eu des répercussions sur le mois de janvier 2016 en Europe avec un écart de près de 22 % par rapport au point haut de 2015, ne trouvera pas nécessairement le relais nécessaire dans l’économie occidentale où des pays comme l’Allemagne et la Grande-Bretagne sont très dépendants de l’exportation.

Dans ce contexte compliqué, le marché de l’investissement en immobilier d’entreprise en Europe semble demeurer indifférent à ces turbulences.

L’année 2015 accentue la tendance de 2014 avec des volumes d’investissement en croissance et sur des prix toujours plus élevés qui se traduisent par une poursuite générale de la baisse des taux d’acquisition dans toutes les classes d’actifs et sur la très grande majorité des pays de la zone euro.

Ainsi, ceux-ci ont atteints des niveaux records en 2015, avec une croissance de 18 % [1] passant de 223 Md d’euros en 2014 à 253 [1] ou 257 [2] Md d’euros en 2015.

Si cette tendance haussière se retrouve dans la grande majorité des pays européens, elle est particulièrement affirmée dans des pays comme l’Espagne (+ 51 %), l’Allemagne (+ 40 %) ou l’Italie (+ 35 %).

Dans cet environnement d’afflux de liquidités, les principaux pays européens en matière de volume immobilier investi demeurent la Grande-Bretagne (89 Md), l’Allemagne (56 Md) avec un marché éclaté essentiellement sur une demi-douzaine de villes, la France (29 Md) , suivis de très loin par l’Espagne avec 10,5 Md réalisés.

Dans ces trois principaux pays européens, le bureau demeure la classe d’actifs privilégiée (62 % en France, 42 % en Allemagne et 41 % en Grande-Bretagne), avec un commerce désormais très présent (33 % en Allemagne, 19 % en Grande-Bretagne et 17 % en France).

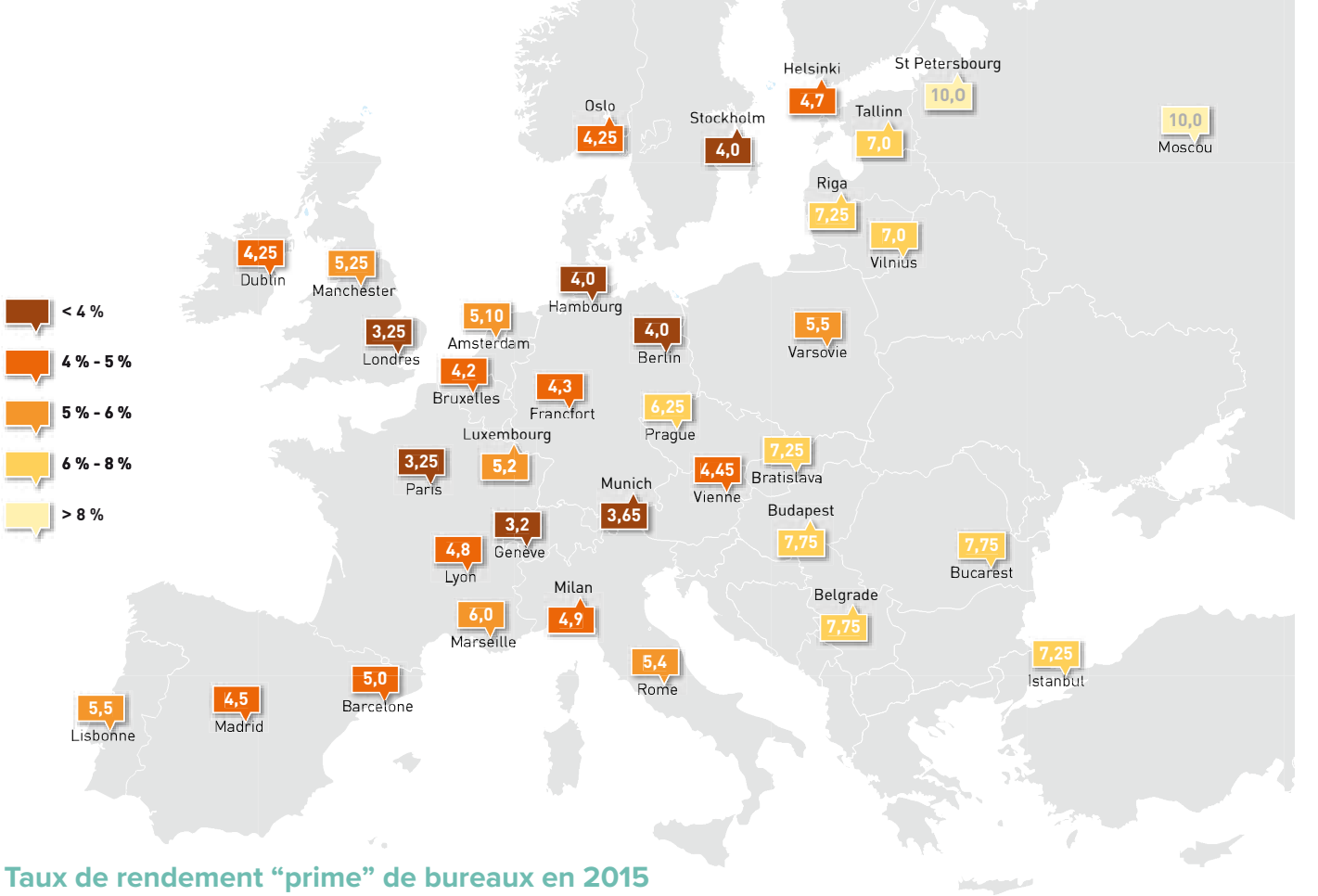
Un regard plus précis sur l’origine de ces fonds investis permet de souligner la présence des capitaux étrangers en Europe à hauteur de 110 Md d’euros [1] ou de 132 Md d’euros[2] dont 33 % sont issus d’Amérique du Nord.

La conséquence directe de ce contexte d’abondance de liquidités est la poursuite de la baisse des taux à l’acquisition qui, dans certains pays, casse des planchers historiques.

Ainsi les bureaux de très bon emplacement, dits « primes », sont autour de 3,25 % en France et en Grande-Bretagne, avec une baisse respective de 75 et 25 points de base, de 4,20 %

à Bruxelles, 3,65 % à Munich, 4,5 % à Madrid (-50 points de base). A l'autre extrémité, de 7,25 % à Bratislava ou 7,20 % dans les trois pays baltes.
En matière de commerce « pied d'immeuble », les niveaux atteints sont encore plus significatifs avec des taux records comme 2 % à Londres, ou 3 % à Paris. Moscou affiche 11 %.

En France, la croissance des volumes investis en immobilier d'entreprise a été significativement inférieure à la moyenne européenne, après il est vrai une année record en 2014.
Néanmoins, avec 29 Md de transactions en 2015, notre pays frôle son record historique de 2007 (30,9 Md) et accomplit sa deuxième meilleure année.
Si le bureau demeure prépondérant, la ventilation des autres classes d'actifs a évolué d'une année sur l'autre avec une hausse significative de la logistique, doublant son volume investi avec 2,2 Md réalisés en 2015 contre une moyenne décennale de 1,3 Md, et un secteur de l'hôtellerie très présent avec des chiffres proches de 3,6 Md contre 2,2 Md en 2014.
Le bon positionnement de ces deux dernières classes d'actifs explique la baisse du commerce, malgré des résultats honorables (5 Md en 2015 contre une moyenne décennale de 3,3 Md[2]).
Les taux de rendement à l'acquisition traduisent nettement cette pression de la demande sur le marché avec des niveaux records sur l'ensemble des classe d'actifs et parfois historiques pour certaines d'entre elles.
Ainsi, certains planchers ont été brisés, avec les taux records de 4,8 % en bureaux à Lyon, 3 % en commerce « pied d'immeuble » en Ile-de-France, 3,25 % en bureaux dans les



Taux de rendement "prime" de bureaux en 2015
Source : BNP Paribas Real Estate

quartiers d'affaires parisiens ou 4,5 % en première couronne, et 5,8 % pour la logistique.

Sans surprise, les fonds d'investissement ont été très actifs, comme les années précédentes, représentant 22,2 % des acquisitions réalisées et 33,30 % des ventes [1].
La part des assurances et des mutuelles s'est accrue à hauteur de 18,50 % en 2015, contre 15 % en 2014, celle des SCPI et OPCI grand public reste significative avec près de 15 %.

L'année 2016 démarre dans un climat de turbulence boursière, alimentée par l'éventuelle contagion du risque de crédit aux secteurs du pétrole, du gaz, ainsi qu'au secteur bancaire. La situation n'est en rien comparable à la précédente crise financière, dans la mesure où la dette immobilière représente aujourd'hui 3 % du secteur immobilier, contre 70 % du PIB américain en 2007. Dans ce contexte, en 2016, le marché immobilier en Europe devrait accentuer la tendance haussière constatée en 2015. Cette tendance sera favorisée d'une part par le maintien des taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas, et d'autre part par la défiance grandissante des investisseurs des pays émergents (l'Asie particulièrement) sur leur propres marchés, qui devrait favoriser l'afflux de capitaux étrangers.

(1) source CBRE
(2) source BNP PARIBAS REAL Estate

DES CHOIX POUR 2016

Utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir

Les marchés immobiliers sont en hausse sur la base d'un raisonnement erroné et à court terme : alors que les loyers réels sont en baisse, les investisseurs acceptent d'acheter plus cher car l'écart — le fameux « spread » — entre les taux d'intérêts et les rendements immobiliers est important. Donc, les investisseurs achètent plus cher non pas en raison de loyers ou de coûts de construction qui augmentent, mais parce ce que les taux d'intérêt baissent. Que se passera-t-il le jour où les taux remonteront ? Mécaniquement, l'immobilier baissera à due proportion et il y aura destruction de valeur et donc perte en capital. Et plus le taux de rendement à l'acquisition aura été faible (plus on aura accepté de payer l'immeuble cher par rapport au loyer qu'il génère), plus l'impact sera élevé.

La stratégie restera donc celle qui est menée depuis la création de **CORUM** : utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir, mais dans un contexte général haussier. Nous privilégierons donc les marchés les moins en proie aux tensions inflationnistes évoquées ci-dessus. Afin de nous protéger au mieux des retournements de marché, nous continuerons à marquer un intérêt fort pour les couples locataires/immeubles offrant des perspectives de revenus réguliers en phase avec nos objectifs de rendement. Nous resterons opportunistes et ouverts, en prenant en compte les évolutions de la sphère économique réelle dans laquelle évoluent les locataires.

Faire évoluer le délai de jouissance de 2 à 5 mois

Ce délai représente le délai théorique nécessaire à la SCPI pour investir les fonds d'un nouvel associé dans un nouvel immeuble qui composera le patrimoine de la SCPI. C'est à l'issue de ce délai que le nouvel associé pourra percevoir son 1er dividende.

Ce nouveau délai de 5 mois (soit au 1er jour du 6e mois suivant la souscription), applicable à toute souscription à partir du 1er janvier 2016, correspond au délai actuellement constaté sur le marché pour investir dans l'immobilier professionnel. Il est donc en phase avec la réalité du marché de l'immobilier. Ainsi, si les investissements se font avant ce délai pratique, les associés historiques de **CORUM** profiteront du gain lié à un investissement rapide des fonds : plus d'immeubles, donc plus de loyers avec le même nombre d'associés. Une fois le délai de jouissance de 5 mois écoulé, les nouveaux associés pourront à leur tour bénéficier de ce dispositif.

Innover avec le paiement mensuel des dividendes

Depuis le 1er janvier 2016, **CORUM** est la première SCPI à faire bénéficier ses associés du versement mensuel des dividendes. Concrètement, au lieu de percevoir leur dividende une fois par trimestre (comme dans les autres SCPI), les associés de **CORUM** les perçoivent tous les mois. Une véritable innovation !

Le versement mensuel des dividendes de **CORUM** c'est :

- une solution idéale de complément de revenus ;
- une fréquence de versement des dividendes concomitante aux échéances de remboursement en cas de souscription à crédit ;
- tous les avantages de l'investissement locatif sans ses contraintes.

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

LE PATRIMOINE

14 LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

15 UNE PRÉSENCE DANS 7 PAYS DE LA ZONE EURO

16 UN PATRIMOINE MAJORITAIREMENT VERT

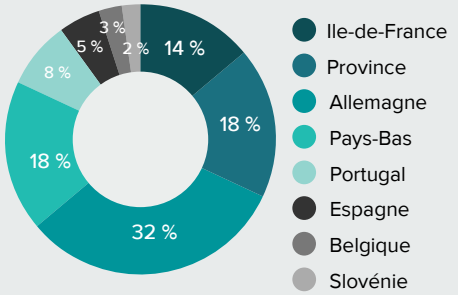
18 LES ACQUISITIONS

LE PATRIMOINE

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

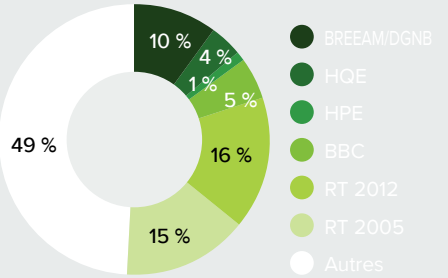
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

en % de la valeur vénale



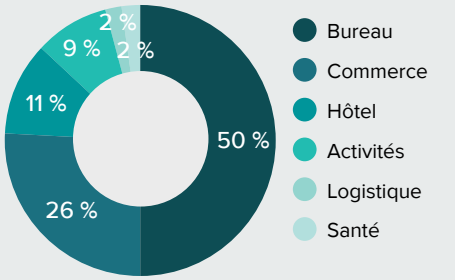
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

en % de la valeur vénale



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

en % de la valeur vénale



NOMBRE DE LOCATAIRES

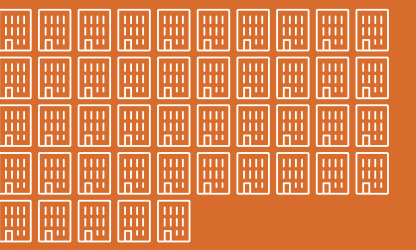
89
locataires

DURÉE MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

8,96
années

NOMBRE D'IMMEUBLES

45
immeubles



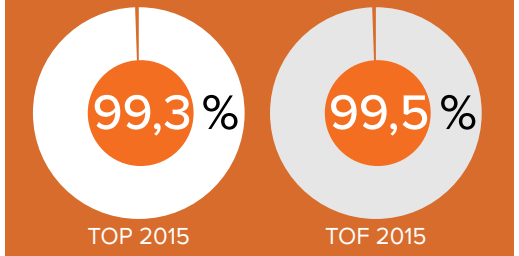
SUPERFICIE TOTALE

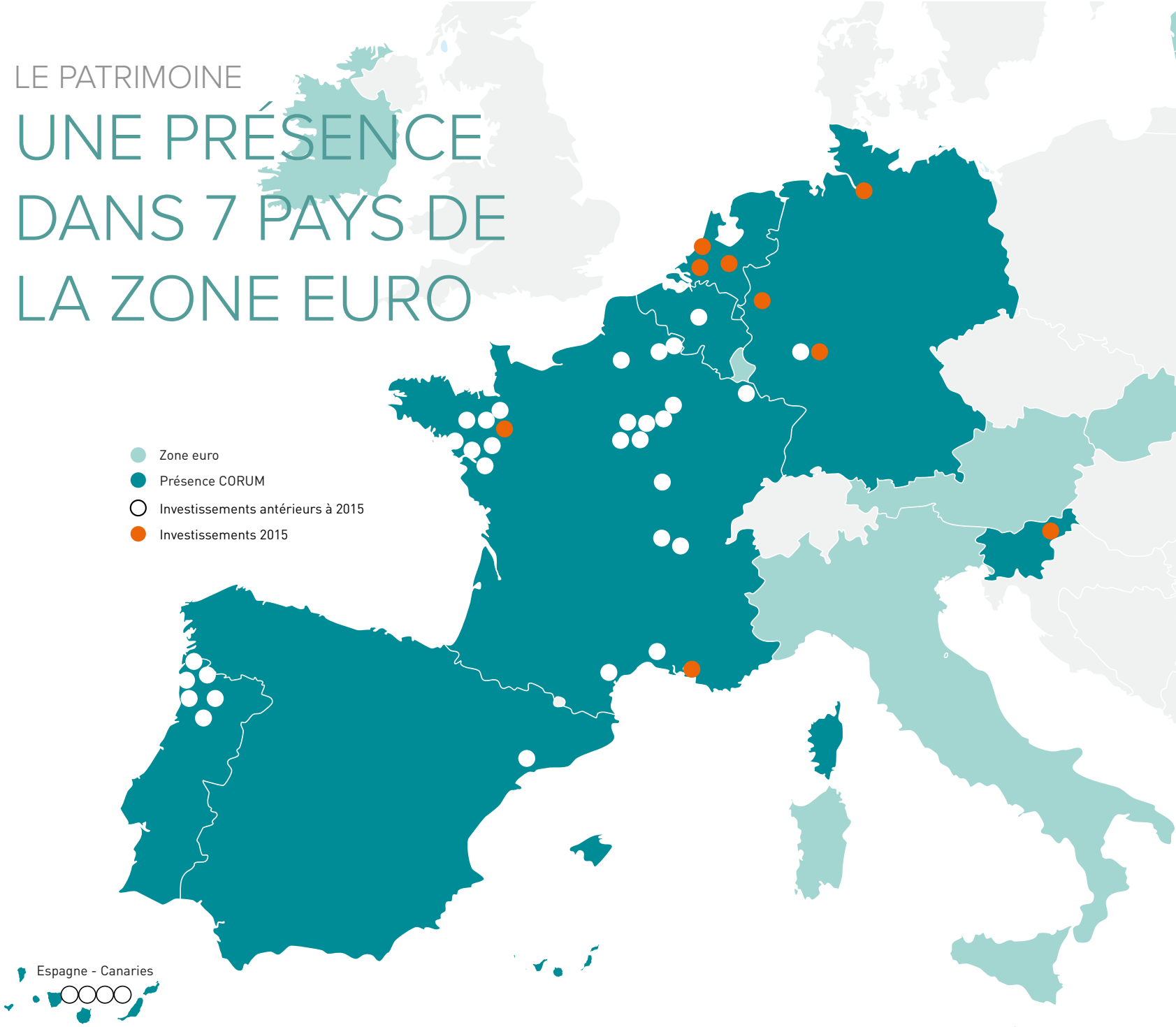
en m²

LE PATRIMOINE

UNE PRÉSENCE DANS 7 PAYS DE LA ZONE EURO

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER





UN PATRIMOINE MAJORITAIREMENT VERT

Questions à Vincent Dominique,
Directeur de l'Asset Management de CORUM Asset Management

“ CORUM DÉTIENT UN PATRIMOINE À FORTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PARMI LES PLUS PERFORMANTS DU MARCHÉ DES SCPI. “

Vincent Dominique, Directeur de l’Asset Management de CORUM Asset Management, présente les actions déployées au profit de CORUM dans un contexte de transition énergétique des patrimoines tertiaires.

Quelle est la qualité environnementale du patrimoine de CORUM à fin 2015 ?

V.D. : Les immeubles de **CORUM** sont dissociés en trois catégories : les immeubles labellisés ou certifiés (20 % des actifs), les immeubles conformes aux dernières normes environnementales (31 % des actifs) et les immeubles construits il y a plus de 10 ans (49 % des actifs).
Avec cette répartition, **CORUM** détient un patrimoine à forte qualité environnementale, parmi les plus performants du marché des SCPI.

Et qu’en est-il au regard des objectifs fixés par le projet de décret gouvernemental relatif aux obligations d’amélioration de la performance énergétique des bâtiments tertiaires existants ?

V.D. : La première version du décret publiée en janvier 2016 vise une réduction de 25 % des consommations du bâtiment d’ici à 2020 et concerne les immeubles en France de plus de 2 000 m² appartenant à un propriétaire unique et générant une consommation supérieure à un seuil d’énergie primaire restant à définir.
A l’échelle de **CORUM**, une telle obligation concernerait moins de 25 % des actifs, déjà répartis comme suit : 49 % d’immeubles labellisés/certifiés, 41 % d’immeubles aux dernières normes environnementales, et 10 % d‘actifs construits il y a plus de 10 ans.
Ainsi, au regard de la qualité de son patrimoine et du fait de sa diversification géographie unique, **CORUM** est déjà tout près de l’objectif fixé pour 2020.

Quel est dans ce cadre le plan d’actions de CORUM pour atteindre l’objectif réglementaire ?

V.D. : Depuis la création de **CORUM**, notre stratégie environnementale est globale et vise l’intégralité du patrimoine. La mise en œuvre de ce plan stratégique permettra une réduction des consommations d’énergie primaire conformément au décret, mais notre objectif numéro 1 est la valorisation financière des actifs par le volet environnemental.

Qu’entendez-vous par « valorisation financière environnementale » et comment la générer ?

V.D. : Si elle est peu aisée à quantifier, la "survaleur" créée par un immeuble vertueux sur le plan énergétique est devenue indéniable.
Elle s’exprime par un délai de relocation plus court en cas de vacance (le locataire privilégiant la moindre consommation énergétique entre deux surfaces à loyer équivalent), ou par une valeur de vente plus élevée.
Afin d’atteindre cet objectif, et afin de maximiser la valeur financière "verte" des actifs, **CORUM** déploie un plan d’actions sur les trois facteurs de l’efficience énergétique d’un immeuble : la qualité constructive, la maintenance des équipements et l’utilisation du bâtiment.
Dès lors, la mission de CORUM Asset Management est d’optimiser le coût d’acquisition de ces trois facteurs.

1. Qualité intrinsèque du bâtiment

Nous visons un déploiement de labels et certificats sur l'axe bâtiment. Plusieurs labellisations ont déjà eu lieu en 2015 : HQE Exploitation de l'immeuble de Vélizy (locataire General Electric Medical Systems) et DGNB Platinium du premier immeuble de Francfort (locataire PSA Banque).

La qualité actuelle du patrimoine de **CORUM** est un réel avantage : la majorité des immeubles est déjà aux dernières normes et "en attente" de certification.

2. Exploitation des équipements

Quelle que soit la qualité intrinsèque du bâtiment, son efficacité environnementale sera très rapidement dégradée en cas de défaut de maintenance : ce facteur est donc tout aussi important que celui lié au bâtiment.

Afin de pallier cette dégradation, notre stratégie est double.

Avant l'acquisition : négociation systématique auprès du vendeur du remplacement des équipements jugés obsolètes au cours de l'audit technique précédant la signature de l'acte.

Au cours de la vie de l'immeuble : association des entreprises en charge de la maintenance au cercle vertueux de la performance environnementale. Cela prend la forme de contrats de performance énergétique dans lesquels nos contractants sont financièrement intéressés à la consommation énergétique des bâtiments (bonus/malus en cas de sous-/surconsommation par rapport à un niveau de référence).

3. Usage des locataires

Ce dernier facteur est de loin le plus délicat à mettre en œuvre car il a trait au comportement des occupants.

A ce titre, notre organisation, basée sur la gestion en direct des immeubles, permet une proximité avec le locataire et ainsi favorise une relation de confiance.

Dès lors, afin de sensibiliser nos locataires à l'enjeu énergétique, nous leur transmettons un guide des bonnes pratiques pour réduire leurs consommations et y intégrons des notions d'économies à générer, le levier financier étant indispensable pour modifier les comportements.

Enfin, chaque année, nous échangeons avec nos locataires pour mesurer l'évolution de leurs consommations et les gains financiers engendrés.

Quels sont enfin vos enjeux en 2016 sur ce volet environnemental ?

V.D. : Nous poursuivrons nos actions avec un accroissement du patrimoine labellisé, l'extension à nos fournisseurs des contrats de performance énergétique, et une mesure toujours plus affinée des consommations de nos locataires.

A cela, j'ajoute un objectif 2016/2017 : un premier locataire certifié pour son utilisation d'un immeuble de **CORUM**.

20 %
des actifs détiennent un label écologique

31 %
des actifs répondent aux dernières normes environnementales

Vélizy, labellisé HQE Exploitation en 2015 (locataire : General Electric Medical Systems).

LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM au cours de l'année écoulée 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.

NIMÈGUE (Pays-Bas)
GAMMA

A 5 kilomètres de la frontière allemande et à l'est des Pays-Bas, l'actif est situé dans le parc d'affaires de la ville de Nimègue. Il s'agit d'une enseigne de bricolage, Gamma, leader au Benelux. L'actif est composé d'un immeuble de 6 381 m² et de 182 places de parking. Il bénéficie également d'une large zone de chalandise sans concurrence et d'une excellente desserte autoroutière en reliant Arnhem et Rotterdam.

Acquis le 11/04/2015 - Prix d'acquisition : 7,2 M€
Le vendeur n'autorise pas la communication du rendement à l'acquisition
Surface : 6 381 m²
Locataire : Gamma
Durée du bail restant à courir : 8,5 ans ferme

MÖNCHENGLADBACH (Allemagne)
SINNLEFFERS

Grand magasin au format comparable aux Galeries Lafayette en France, entièrement rénové et restructuré, situé sur l'artère commerciale de Hindenburgstrasse, position stratégique pour les enseignes locales et nationales. La ville de 260 000 habitants est positionnée sur le nœud autoroutier reliant Düsseldorf à la frontière néerlandaise.

Acquis le 13/05/2015 - Prix d'acquisition : 13,3 M€
Rendement à l'acquisition : 7,37 % AEM - Surface : 10 949 m²
Locataire : SinnLeffers, 22 magasins en Allemagne
Durée du bail restant à courir : 9 ans ferme

RENNES (France)
CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE

Deux acquisitions réalisées en 2015 font suite à l'achat en 2014 d'une partie de l'immeuble de Val Plaza et permettent à CORUM de valoriser l'ensemble de l'actif dans des conditions privilégiées.

Acquis le 10/06/2015 - Prix d'acquisition : 1,2 M€
Rendement à l'acquisition : 7,50 % AEM - Surface : 659,7 m²
Locataire : Somaintel
Durée du bail restant à courir : 4,5 ans ferme
Acquis le 30/11/2015 - Prix d'acquisition : 4,9 M€
Rendement à l'acquisition : 7,50 % AEM - Surface : 3 118 m²
Locataire : Caisse Primaire d'Assurance Maladie
Durée du bail restant à courir : 6,1 ans ferme

AMSTERDAM (Pays-Bas)
NOVOTEL

Conçu par l'agence d'architectes Mulderblauw, le Novotel d'Hoofddorp est un hôtel 4 étoiles de 314 chambres. Situé à 5 minutes de l'aéroport d'Amsterdam-Schiphol (3e aéroport européen et principal aéroport des Pays-Bas avec environ 45 millions de passagers par an), l'hôtel est également à 15 minutes du centre-ville d'Amsterdam en train.

Acquis le 24/06/2015 - Prix d'acquisition : 46,4 M€
Rendement à l'acquisition : 7,08 % AEM - Surface : 17 031 m²
Locataire : l'enseigne Novotel
Durée du bail restant à courir : 25 ans ferme

MARIGNANE (France)
ACTIVITÉS

L'actif neuf est idéalement situé dans le Technoparc aéronautique des Florides à Marignane qui est naturellement dédié aux activités industrielles de grands acteurs régionaux de l'aéronautique (Airbus, Daher Aerospace, Akka...). Il bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate de l'aéroport international de Marseille Provence.

Acquis le 30/07/2015 - Prix d'acquisition : 5,3 M€
Rendement à l'acquisition : 7,51 % AEM - Surface : 4 223 m²
Locataires : Pieme, Inovsys, Asquini MGP
Durée du bail restant à courir : 6 ans ferme

LA HAYE (Pays-Bas)
KPN

Immeuble de plus de 15 000 m², entièrement loué à KPN, opérateur téléphonique historique du Benelux. Il est situé à La Haye, dans un parc tertiaire dynamique accueillant des entreprises internationales de 1er plan, ce qui lui confère une position stratégique.

Acquis le 01/09/2015 - Prix d'acquisition : 32,1 M€
Rendement à l'acquisition : 7,83 % AEM - Surface : 16 296 m²
Locataire : KPN
Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme

LES ACQUISITIONS

MURSKA SOBOTA (Slovénie)
OBI

L'actif est situé en Slovénie, reconnue pour ses capacités d'innovation et son respect de l'environnement, près de la frontière autrichienne. L'immeuble est loué à OBI, qui bénéficie ainsi d'une large zone de chalandise. Il bénéficie d'une garantie de la maison mère OBI Deutschland.

Acquis le 11/09/2015 - Prix d'acquisition : 7,2 M€
Rendement à l'acquisition : 8,27 % AEM - Surface : 7 174 m²
Locataire : OBI
Durée du bail restant à courir : 8,5 ans ferme

HAMBOURG (Allemagne)
GALERIE

Galerie commerciale implantée à "Wandsbeck", quartier le plus peuplé de la ville, et connue sous le nom d' "Eastbek Gallery" (un des cinémas les plus fréquentés de Hambourg). Elle est située sur l'axe Friedrich-Ebert-Damm, surnommé « Automeile » (rue de l'automobile).

Acquis le 21/09/2015 - Prix d'acquisition : 46,6 M€
Le vendeur n'autorise pas la communication du rendement à l'acquisition
Surface : 23 888 m²
Locataires : United Cinema International, Daimler, Fitness & Friends
Durée du bail restant à courir : 10,8 ans ferme

FRANCFORT (Allemagne)
DEUTSCHE BANK

Cet immeuble de bureaux de près de 48 000 m² est entièrement loué à Deutsche Bank. Localisé à environ 10 minutes du centre-ville, il sera prochainement desservi par la nouvelle ligne de tramway et est situé au sein d'un parc tertiaire qui accueille des entreprises de renommée internationale telles que IBM, Deutsche Telekom, EY, Samsung.

Acquis le 05/10/2015 - Prix d'acquisition : 75,5 M€
Le vendeur n'autorise pas la communication du rendement à l'acquisition
Surface : 47 950 m²
Locataire : Deutsche Bank
Durée du bail restant à courir : 7,7 ans ferme

LES PERFORMANCES

22 LES CHIFFRES CLÉS

24 LE MARCHÉ DES PARTS EN 2015

LES CHIFFRES CLÉS

CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2015

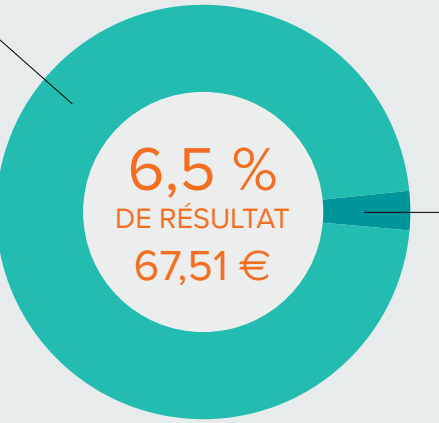
494 M€

EN 2015, UNE PERFORMANCE EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS

6,3 %
DISTRIBUÉ

65,49 €
distribué par part

Pour la 4e 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, versé en 2015 et le prix acquéreur moyen de la part en 2015.



0,2 %
MIS EN RÉSERVE

2,02 €
mis en réserve par part

En 2015, 0,2 % du prix moyen de la part CORUM a été non distribué et provisionné pour faire face aux potentiels aléas du patrimoine de la SCPI.

4,3 %
TAUX DE RENDEMENT INTERNE SUR 4 ANS

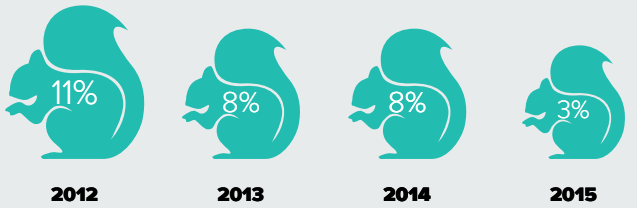
Le taux de rendement interne (TRI) mesure la rentabilité de CORUM sur 4 ans, en prenant en compte l'évolution du prix de part et les revenus distribués.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM. Comme tout investissement immobilier, le capital et les revenus ne sont pas garantis.

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.

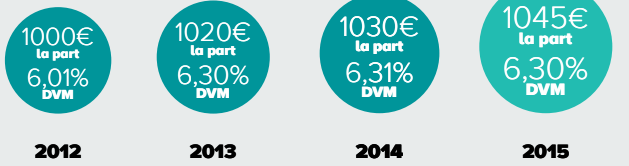
ÉVOLUTION DU REPORT À NOUVEAU

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 31/12/2015, il correspond à 0,9 mois de dividende.



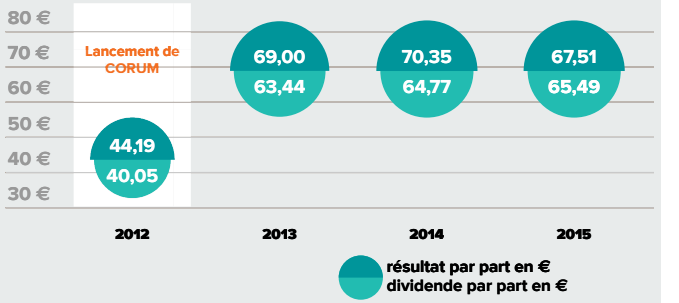
ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET DU TAUX DE DISTRIBUTION

L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.
La valeur de la part ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



EVOLUTION DU RÉSULTAT ET DU DIVIDENDE PAR PART

Les résultats annuels de CORUM sont en phase avec son objectif de 6 % de distribution depuis sa création en 2012.
L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.



LE MARCHÉ DES PARTS EN 2015

1,5 %

Le prix de la part a été valorisé de 1,5 % au 1er juin 2015 (en moyenne de 1,29 % en 2015) afin que la valeur de la part soit au plus proche de la valeur du patrimoine de la SCPI (valeur de reconstitution). L'augmentation de capital en cours se déroule ainsi sans être dilutive pour les porteurs de parts de CORUM.

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.
Comme tout investissement en parts de SCPI, le capital n'est pas garanti, la valeur de la part de CORUM ainsi que les revenus qui sont rattachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Date de création :	6 février 2012
Date d'ouverture au public :	6 avril 2012
Nominal de la part au 01/01/2015 :	1 030 €
Nominal de la part à compter du 01/06/2015 :	1 045 €

Evolution du capital	2015	2014	2013	2012
Montant du capital nominal au 31/12	407 663 074 €	185 346 378 €	74 305 262 €	14 646 242 €
Nombre de parts au 31/12	472 927	215 019	86 201	16 991
Nombre d'associés au 31/12	8 104	4 120	1 776	452
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année	31 602 918 €	15 668 391 €	8 250 452 €	1 880 094 €
Prix d'entrée au 31/12 (1)	1 045 €	1 030 €	1 020 €	1 000 €

(1) Prix payé par le souscripteur.

EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (CESSIONS OU RETRAITS)

582 parts ont été retirées ou cédées (gré à gré) au cours de l'année 2015.
La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Evolution du prix de la part	2015	2014	2013	2012*
Prix de souscription au 01/01	1 030 €	1 020 €	1 000 €	1 000 €
Prix de souscription depuis le 1er juin	1 045 €	1 030 €	1 020 €	-
Dividende brut versé au titre de l'année	65,49 €	64,77 €	63,84 €	40,05 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	5,05 €	7,09 €	5,64 €	4,14 €
Report à nouveau cumulé par part en souscription	2,94 €	3,88 €	2,06 €	0,77 €
Taux de rendement interne (1)	4,32 %	2,89 %		
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) (2)	6,30 %	6,31 %	6,30 %	6,01 %
Variation du prix de la part (3)	1,29 %	1,28 %	1,30 %	-

* Sur 8 mois de jouissance des parts.
(1) Taux de rendement interne calculé sur 4 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) Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM), défini comme le dividende brut avant acompte fiscal versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part, permet de mesurer la performance annuelle.
(3) Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, 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.

LE PANORAMA FINANCIER

LA VALEUR DU PATRIMOINE

Pays	Adresse	Surface utile (m^2)	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM* (k€)	Droits, taxes et frais d'acquisition	Prix d'acquisition hors droit, taxes et frais d'acquisition	Valeur estimée 2015 (k€)
ALLEMAGNE							
	Siemenstrasse 10, 63263 NEUISENBURG	8 400	17 octobre 2014	19 087	1 187	17 900	**21 320**
	Kapuzinerstrasse 3-11, 41061 MÖNCHENGLADBACH	10 949	13 mai 2015	13 307	1 057	12 250	**11 810**
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047 HAMBOURG	23 888	21 septembre 2015	46 694	2 630	44 064	**40 580**
	EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37, 65936 FRANCFORT	47 950	5 octobre 2015	75 529	5 038	70 491	**74 700**
		91 187		**154 617**	**9 912**	**144 705**	**148 410**
BELGIQUE							
	Klein kloosterstraat 10-12, 1932 SINT STEVENS WOLUWE	7 573	29 septembre 2014	14 966	1 391	13 575	**13 880**
		7 573		**14 966**	**1 391**	**13 575**	**13 880**
ESPAGNE							
	C/ Joesph Maria Foch I Torres 10, 43006 TARRAGONA	3 731	17 mai 2013	7 691	191	7 500	**8 950**
	Canaries, Avenida Los Menceyes, CALETILLAS	10 542	26 juin 2014	14 429	429	14 000	**15 400**
	Canaries, Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma, EL PUENTE						
	Canaries, Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, s/n LOS LLANOS						
	Canaries, Granadilla de Abona, SAN ISIDRO						
		14 273		**22 120**	**620**	**21 500**	**24 350**
PAYS-BAS							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11, 6435 AD NIMEGUE	6 210	28 avril 2015	7 161	461	6 700	**6 765**
	12 Taurus Avenue, 2132LS HOOFDDORP (Amsterdam)	17 554	24 juin 2015	46 476	664	45 813	**46 500**
	Rontgenlaan 75, 2719 DX, ZOETERMEER (La Haye)	16 296	1er septembre 2015	32 221	2 221	30 000	**30 765**
		40 060		**85 858**	**3 346**	**82 513**	**84 030**
PORTUGAL							
	Avenida da Liberdade n 678, 7121 BRAGA	2 170	11 avril 2014	4 495	345	4 150	**4 664**
	Gandra, Mazedo parish, Monçao council, MONCAO	22 607	19 décembre 2014	31 148	2 447	28 700	**33 046**
	Estrada Municipal 627, Molelos 3460, 482 TONDELA						
	Av. Mesquita Gaviao n°206 - Lugar Da Torre 4730, 010 VILA VERDE						
	pia dos neves - Freguesia de S. Joao 4815, VIZELA						
	Vila Nova de Cerveira council, VILA NOVA DE CERVEIRA						
		24 777		**35 643**	**2 792**	**32 850**	**37 710**
SLOVENIE							
	Nemcavci 66, 9000 MURSKA SOBOTA	6 547	11 septembre 2015	7 225	175	7 050	**7 091**
		6 547		**7 225**	**175**	**7 050**	**7 091**

Pays	Adresse	Surface utile (m^2)	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM* (k€)	Droits, taxes et frais d'acquisition	Prix d'acquisition hors droit, taxes et frais d'acquisition	Valeur estimée 2015 (k€)
FRANCE / REGION PARISIENNE							
	Parc Faraday , Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 SERRIS	775	24 juillet 2012	1 781	91	1 690	**1 640**
	3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 LOGNES	4 484	11 décembre 2013	10 098	754	9 345	**9 670**
	22-24 avenue de l'Europe, 78140 VELIZY	7 086	14 février 2014	17 412	1 266	16 146	**20 210**
	1 avenue du Pacifique, 91940 LES ULIS	17 620	20 juin 2014	18 729	1 148	17 581	**18 510**
	7 route des Champcueils, 91220 BRETIGNY	1 018	25 juin 2014	1 875	146	1 729	**1 720**
	rue de la Mixité, 77127 LIEUSAINT	5 568	23 décembre 2014	13 134	858	12 276	**12 790**
		36 551		**63 029**	**4 263**	**58 765**	**64 540**
FRANCE / PROVINCE							
	Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 VALENCIENNES	1 355	18 décembre 2012	2 471	51	2 420	**2 420**
	Actipark, ZA de la Pentecôte, 7-11 rue Jean Rouxel, 44700 ORVAULT	1 862	30 mai 2012	1 545	0	1 545	**1 290**
	Centre Commercial, Le Marché des Thermes, 57360 AMNEVILLE	468	31 octobre 2012	1 156	0	1 156	**690**
	Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av des Améthystes, 44300 NANTES	675	30 novembre 2012	1 172	72	1 100	**970**
	5-17 rue de Pologne, 71150 LE CREUSOT	3 314	22 mars 2013	4 301	173	4 128	**4 220**
	bd du Huit Mai, 71210 TORCY	1 738	22 mars 2013	1 960	89	1 872	**1 820**
	Av de l'Europe, 34350 VENDRES	2 629	04 juin 2013	4 780	176	4 604	**4 600**
	4/6 allée du 24 juillet 1712, 59220 DENAIN	1 770	07 juin 2013	3 628	78	3 550	**3 590**
	ZAC de la Courrouze, 35160 SAINT-JACQUES DE LA LANDE	883	11 juillet 2013	1 888	61	1 827	**1 850**
	Therme de Foncaude, 34990 JUVIGNAC	4 401	20 septembre 2013	10 392	402	9 990	**10 193**
	Parc de la Conterie 2, 12 rue Léo Lagrange, 35131 CHARTRES DE BRETAGNE	1 304	15 novembre 2013	2 228	93	2 135	**2 180**
	Pylos, 1, rue Adrienne Bolland, 44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE	4 863	21 novembre 2013	8 615	249	8 366	**8 330**
	Newton, 1 rue Pierre Adolphe Bobierre, 44000 NANTES	2 042	19 décembre 2013	4 536	97	4 439	**4 510**
	Europa , 18 rue de Norvège, 44000 NANTES	3 634	19 décembre 2013	8 291	180	8 111	**8 120**
	ZAC de Brais Ilot 7, 44600 ST NAZAIRE	7 092	25 juin 2014	7 400	250	7 150	**7 230**
	1 rue André Ampère, 21200 BEAUNE	1 181	25 juin 2014	1 566	125	1 441	**1 440**
	ZAC de l'Arc, 80330 LONGUEAU	1 186	25 juin 2014	2 893	212	2 681	**2 670**
	Route de Martigues, 13700 MARIGNANE	4 081	30 juillet 2015	5 367	120	5 247	**5 263**
	Val Plaza, ZAC du Val d'Orson, 35770 VERN SUR SEICHE	7 851	04 juin 2014 10 juin 2015 30 novembre 2015	13 268	1 082	12 186	**12 670**
		52 329		**87 457**	**3 510**	**83 947**	**84 056**
Sous-total FRANCE		**88 880**		**150 485**	**7 773**	**142 712**	**148 596**
TOTAL		**273 297**		**470 915**	**26 010**	**444 905**	**464 067**

*AEM : Acte En Mains (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus)

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital nominal	408 M€
Distribution 2015 (par part)	65,49 €
Valeur ISF pour 2015* (par part)	919,98 €

* Valeur ISF = valeur de retrait = 919,98 € ; cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

Capitalisation (en prix de souscription)	494 M€
Nombre de parts	472 927
Nombre d'associés	8 104
Distribution estimée 2016 (par part)	62,70 €

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisitions réalisées sur l'exercice 2015 :

- Commerces Nimègue (Pays-Bas)
  Commerces acquis le 28 avril 2015 / 6 210 m² / 1 locataire
- Commerces Mönchengladbach (Allemagne)
  Commerces acquis le 13 mai 2015 / 10 949 m² / 1 locataire
- Bureaux Rennes (35)
  Bureaux acquis le 10 juin 2015 / 660 m² / 1 locataire
- Hôtel Amsterdam (Pays-Bas)
  Hôtel acquis le 24 juin 2015 / 17 554 m² / 1 locataire
- Activités Marignane (13)
  Locaux d'activité acquis le 30 juillet 2015 / 4 081 m² / 3 locataires
- Bureaux La Haye (Pays-Bas)
  Bureaux acquis le 1er septembre 2015 / 16 296 m² / 1 locataire
- Commerces Murska Sobota (Slovénie)
  Commerces acquis le 11 septembre 2015 / 6 547 m² / 2 locataires
- Commerces Hambourg (Allemagne)
  Commerces acquis le 21 septembre / 23 888 m² / 8 locataires
- Bureaux Francfort (Allemagne)
  Bureaux acquis le 5 octobre 2015 / 47 950 m² / 1 locataire
- Bureaux Rennes (35)
  Bureaux acquis le 30 novembre 2015 / 3 118 m² / 3 locataires

Cession réalisée sur l'exercice 2015 :

- Activités Nîmes (30)
  Locaux d'activités cédés le 30 décembre 2015 / 6 134 m² / 1 locataire
  Prix de cession : 4,26 M€ net vendeur

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Elles représentent plus de 98 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2015.

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 la SCPI CORUM. Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

PRÉSENTATION DES TRAVAUX D'ÉVALUATION EFFECTUÉS PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2015.

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 2012, 2013 et 2014 ont été actualisées en décembre 2015.

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

SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles							
	Bureaux	**Commerces**	**Activités**	**Santé**	**Logistique**	**Hôtels**	**TOTAL**
Région parisienne	10 %		4 %				**14 %**
Province	9 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	**18 %**
Europe	31 %	24 %	3 %			10 %	**68 %**
TOTAUX	**50 %**	**26 %**	**9 %**	**2 %**	**2 %**	**11 %**	**100 %**

Répartition du patrimoine en % des surfaces							
	Bureaux	**Commerces**	**Activités**	**Santé**	**Logistique**	**Hôtels**	**TOTAL**
Région parisienne	7 %		6 %				**13 %**
Province	9 %	2 %	4 %	2 %	2 %	1 %	**20 %**
Europe	30 %	27 %	4 %			6 %	**67 %**
TOTAUX	**46 %**	**29 %**	**14 %**	**2 %**	**2 %**	**7 %**	**100 %**

OCCUPATION DES IMMEUBLES

	31/12/2015	**31/12/2014**	**31/12/2013**	**31/12/2012**
Superficie totale (m^2)	273 197	141 999	35 986	11 269
Surface vacante (m^2)	1 977	1 093	283	0
Taux d'occupation physique (TOP) annuel*	99,27 %	99,43 %	99,56 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) annuel**	99,48 %	99,61 %	99,73 %	100 %

Les vacances constatées au 31 décembre 2015 sont les suivantes :

- 3 locaux commerciaux pour un total de 468 m^2 à Amnéville, en cours de relocation.
- 2 locaux commerciaux pour un total de 254 m^2 au Creusot, en cours de relocation.
- 2 locaux commerciaux de 812 m^2 à Nantes, en cours de relocation.
- 1 local commercial de 195 m^2 à Valenciennes, en cours de relocation.
- 1 local commercial de 244 m^2 à Torcy, en cours de relocation

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

** 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.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

en k€	**Exercice 2015**		**Exercice 2014**	
	Valeurs comptables	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Terrains et constructions locatives :				
Bureaux	235 084	247 325	123 545	128 045
Activités	11 866	11 592	10 286	10 142
Commerces	130 834	132 432	63 239	63 705
Logistique	10 304	10 195	11 660	11 485
Santé	10 004	10 193	9 997	10 450
Hôtels	52 398	52 330	5 923	5 830
TOTAL	**450 490**	**464 067**	**224 650**	**229 658**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

- comptable, 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 472 927 au 31 décembre 2015.

en k€	Total 2015	Par part 2015	Total 2014	Par part 2014
Placements immobiliers	449 606		227 769	
Autres actifs nets (1)	- 40 661		- 41 588	
Valeur comptable	**408 945**	**864,71 €**	**186 181**	**865,88 €**
Valeur vénale des immobilisations locatives	464 067		229 659	
Autres actifs nets (1)	- 40 661		- 41 588	
Valeur de réalisation	**423 406**	**895,29 €**	**188 071**	**874,67 €**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	**50 656**		**22 501**	
> dont 10,764 % TTI en commission de souscription	45 575		20 244	
> dont 1,20 % TTC en frais de recherche	5 081		2 257	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	**40 374**		**19 980**	
> frais de notaire et droits d'enregistrement 6,20 %	28 772		14 239	
> frais de commercialisation 2,5 %	11 602		5 741	
Valeur de reconstitution	**514 436**	**1 087,77 €**	**230 552**	**1 072,24**

(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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

Evolution par part des résultats financiers

en €	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	84,95	98,5 %	86,95	97,0 %	78,55	94,89 %	54,79	94,99 %
Produits financiers (1)	0,17	0,2 %	0,16	0,2 %	0,34	0,42 %	0,84	1,46 %
Produits divers	1,13	1,3 %	2,55	2,8 %	3,88	4,69 %	2,04	3,54 %
Transfert de charges	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL REVENUS	**86,24**	**100,00**	**89,67**	**100,00**	**82,77**	**100,00**	**57,68**	**100,00**
Commission de gestion	9,23	10,7 %	9,67	10,8 %	8,69	10,49 %	5,83	10,11 %
Autres frais de gestion	1,54	1,8 %	1,39	1,5 %	1,47	1,78 %	6,25	10,83 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges financières	2,94	3,4 %	2,15	2,4 %	0,16	0,20 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	1,90	2,2 %	2,35	2,6 %	0,96	1,16 %	0,04	0,08 %
Sous-total charges externes	**15,61**	**18,1 %**	**15,56**	**17,3 %**	**11,28**	**13,63 %**	**12,12**	**21,02 %**
Amortissements nets (2)	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes (2)	2,87	3,3 %	3,76	4,2 %	2,36	2,85 %	1,37	2,37 %
Sous-total charges internes	**2,87**	**3,3 %**	**3,76**	**4,2 %**	**2,36**	**2,85 %**	**1,37**	**2,37 %**
TOTAL CHARGES (3)	**18,49**	**21,4 %**	**19,32**	**21,5 %**	**13,64**	**16,48 %**	**13,49**	**23,39 %**
RESULTAT COURANT	**67,76**	**78,6 %**	**70,35**	**78,5 %**	**69,13**	**83,53 %**	**44,19**	**76,61 %**
Résultat exceptionnel	**- 0,25**	**-0,3 %**	**0,00**	**0,00 %**	**0,00**	**0,00 %**	**0,00**	**0,00 %**
Variation report à nouveau	- 2,02	- 2,3 %	- 5,58	- 6,2 %	- 5,30	- 6,40 %	- 4,14	- 7,17 %
Revenus distribués avant PF et PS	**65,49**	**75,9 %**	**64,77**	**72,2 %**	**63,84**	**77,12 %**	**40,05**	**69,43 %**
Revenus distribués après PF et PS	65,44	75,9 %	64,69	72,1 %	63,80	77,08 %	39,29	68,12 %

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux.
(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
(3) Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission.

COMPTES ET ANNEXES AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

> aux conventions générales comptables, 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) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

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 bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

a) Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives.
Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" 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.

3. VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, 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 qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits 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.

COMPTES ET ANNEXES AU 31 DÉCEMBRE 2015

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015		2014	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - Compte de résultat (1)				
Produits de l'activité immobilière	25 954	94,12	11 219	95,20
Excédent brut d'exploitation	20 239	73,40	8 968	76,10
Résultat de l'exercice	18 615	67,51	8 290	70,35
2 - Valeurs bilantielles (2)				
Capital social	407 663	862,00	185 346	862,00
Total des capitaux propres	408 945	864,71	186 181	865,88
Immobilisations locatives	450 694	952,99	228 164	1 061,13
Total de l'état du patrimoine	408 945	864,71	186 181	865,88
3 - Autres informations (1)				
Résultat distribuable	19 450	70,54	8 468	71,86
Dividende	18 058	65,49	7 633	64,77
4 - Patrimoine (2)				
Valeur vénale des immeubles	464 067	981,27	229 658	1 068,08
Valeur comptable	408 945	864,71	186 181	865,88
Valeur de réalisation	423 406	895,29	188 071	874,67
Valeur de reconstitution	514 436	1087,77	230 552	1 072,24

(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.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015

	2015		2014	
en k€	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	450 490	464 067	224 650	229 658
Charges à répartir	205		3 514	
Provisions liées aux placements immobiliers	- 1 089		- 394	
Total Placements Immobiliers	**449 606**	**464 067**	**227 769**	**229 658**
Actifs immobilisés				
Locataires	3 152	3 152	1 289	1 289
Autres créances	2 837	2 837	1 870	1 870
Placements et disponibilités	43 510	43 510	- 10 308	- 10 308
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	- 78 749	- 78 749	- 27 724	- 27 724
Dettes d'exploitation	- 11 495	- 11 495	- 6 812	- 6 812
Total Autres actifs et passifs d'exploitation	**-40 745**	**- 40 745**	**- 41 685**	**- 41 685**
Total Comptes de régularisation actif et passif	**84**	**84**	**97**	**97**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**408 945**		**186 181**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		**423 406**		**188 071**

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 01/07/1971.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immobilisations se décomposent ainsi :

en k€	Valeurs brutes au 01/01/15	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/15
Terrains et constructions locatives	221 868	227 388	- 4 350	444 906
Terrains et constructions locatives	0	2 318	- 2 318	0
Frais d'acquisition	6 296	3 031	- 3 539	5 788
Total	**228 164**	**232 737**	**- 10 207**	**450 694**

Les acquisitions de l'exercice 2015 concernent 8 actifs immobiliers détaillés ci-avant et 2 compléments d'acquisitions (immeuble Val Plaza à Rennes).
La cession de l'exercice 2015 concerne la vente d'un immeuble situé à Nîmes.

ÉTAT DES PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

- Dotation de la provision pour grosse réparation pour un montant total de 702 k€ correspondant à 3 % des loyers quittancés au 31 décembre 2015.
- Dotation des provisions pour créances douteuses sur les actifs d'Amnéville, le Creusot et de Torcy pour 153 k€.

DÉTAIL DES CRÉANCES

Les créances sont composées ainsi :

en k€	Montants bruts	Inférieures à 1 an	Supérieures à 1 an
Locatives	3 369	3 369	
Fiscales	2 163	2 163	
Associés	523	523	
Débiteurs divers	151	151	
Total	**6 206**	**6 206**	

DÉTAILS DES DETTES

Les dettes sont composées ainsi :

en k€	Montants bruts	Inférieures à 1 an	Supérieures à 1 an
Financement bancaire	76 769	12 267	64 502
Dépôts de garantie locataires	1 979		1 979
Fournisseurs d'exploitation	500	500	
Fournisseurs d'immobilisations	668	668	
Locataires, avances sur charges	2 395	2 395	
Fiscales	1 158	1 158	
Associés	6 409	6 409	
Autres dettes	365	365	
Total	**90 243**	**23 762**	**66 481**

COMPOSITION DU PATRIMOINE (Y COMPRIS IMMOBILISATIONS EN COURS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
Terrains et constructions locatives en k€	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**	**Valeurs comptables**	**Valeurs estimées**
Bureaux	235 084	247 325	123 545	128 045
Activités	11 866	11 592	10 286	10 142
Commerces	130 834	132 432	63 239	63 705
Logistique	10 304	10 195	11 660	11 485
Santé	10 004	10 193	9 997	10 450
Hôtels	52 398	52 330	5 923	5 830
Total	**450 490**	**464 067**	**224 650**	**229 658**

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en k€	Ouverture au 01/01/2015	Mouvements 2015	Clôture au 31/12/2015
Capital	**185 346**	**222 317**	**407 663**
Capital souscrit	185 346	222 317	407 663
Prime d'émission nette	**0**	**0**	**0**
Prime d'émission HT	33 495	45 259	78 754
Prélèvement sur prime d'émission	- 33 495	- 45 259	- 78 754
Ecarts d'évaluation		**- 110**	**- 110**
Réserves et Report à nouveau	**178**	**657**	**835**
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/14	8 290	- 8 290	
Acomptes sur distribution au 31/12/14	- 7 633	7 633	
Résultat au 31/12/15		18 615	18 615
Acomptes sur distribution au 31/12/15		- 18 058	- 18 058
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**186 181**	**222 763**	**408 945**

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.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015

PRODUITS (hors taxes / en k€)	31/12/2015	31/12/2014
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 424	10 247
Charges facturées	2 219	671
Produits annexes	311	300
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	**25 954**	**11 219**
Transfert de charges d'exploitation (prélevées sur la prime d'émission)	10 360	9 546
Honoraires de souscriptions	31 603	15 668
Reprises des provisions d'exploitation	64	0
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	**42 027**	**25 214**
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	**46**	**19**
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	**2**	**0**
TOTAL DES PRODUITS	**68 029**	**36 452**

CHARGES (hors taxes / en k€)	31/12/2015	31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 219	671
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
Autres charges immobilières	525	278
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	**2 744**	**948**
Rémunération de la société de gestion	2 546	1 140
Honoraires de souscriptions	31 603	15 668
Frais d'acquisitions	10 361	9 546
Diverses charges d'exploitation	425	164
Dotations aux provisions d'exploitation	856	444
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**45 791**	**26 962**
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	**810**	**253**
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	**69**	**0**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**18 615**	**8 290**
TOTAL DES CHARGES	**68 029**	**36 452**

EMPLOI DES FONDS

en k€	01/01/2015	Variation	31/12/2015
Fonds collectés (HT)	218 841	267 576	486 417
Emprunt	25 744	50 994	76 738
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	- 7 693	- 13 669	- 21 362
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 25 798	- 31 603	- 57 402
Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés	- 228 164	- 226 044	- 454 208
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	0	- 110	- 110
Sommes restant à investir	**- 17 070**	**47 143**	**30 073**

CORUM était surinvestie au 01/01/2015 par rapport aux fonds disponibles à l'investissement.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en k€	31/12/2015	31/12/2014
Production de l'exercice	25 954	11 219
Charges immobilières	- 2 120	- 948
Autres charges immobilières	- 624	0
Production nette	**23 210**	**10 271**
Charges d'exploitation de la société	- 2 971	- 1 303
Excédent brut d'exploitation	**20 239**	**8 968**
Dotations aux provisions	-792	- 444
Résultat d'exploitation	**19 447**	**8 524**
Résultat net financier	- 764	- 234
Résultat courant	**18 683**	**8 290**
Résultat net exceptionnel	- 68	0
Résultat net comptable	**18 615**	**8 290**

TABLEAU DE FINANCEMENT

en k€	31/12/2015	31/12/2014
Valeurs disponibles au début de l'exercice	**- 10 308**	**13 008**
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	18 615	8 290
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	222 317	110 322
Variation des dettes hors solde sur dividendes	52 130	29 879
Dotations aux provisions	856	444
Total des ressources	**293 918**	**148 934**
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	3 098	- 1 699
Acquisitions d'immeubles	222 539	168 174
Solde du dividende de l'exercice précédent	2 703	846
Acomptes sur dividendes de l'exercice	11 760	4 930
Total des emplois	**240 100**	**172 250**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**43 510**	**- 10 308**

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CORUM, 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 22 février 2016

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DECÉMBRE 2015

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 avisé 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 estimé 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.

Fait à Paris, le 22 février 2016

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

RAPPORT GÉNÉRAL 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 2015.

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 10 février 2016, 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 2015, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 31 603 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 2 546 k€. Aucune autre commission n'a été prélevée par la société de gestion.
CORUM a collecté sur l'année 2015, 269 millions d'euros, prime d'émission incluse, augmentant le capital social de la société de 222 317 k€, ce dernier s'établissant au 31 décembre 2015 à 407 663 k€ avec une capitalisation à 494 M€.
Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2015, le développement des investissements à l'étranger s'est développé avec neuf actifs immobiliers acquis en Allemagne, Pays-Bas, France et Slovénie pour un total de 239 M€ acte en mains. Le patrimoine est désormais réparti entre sept pays de la zone euro. Les immeubles sont à usage de bureaux, commerces, hôtels, locaux d'activité, logistique et santé. Les investissements réalisés cette année oscillent entre 5 M€ et 75 M€ (pour le siège de Deutsche Bank à Francfort) avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,56 % Acte en Mains. A noter également la première cession d'un actif situé à Nîmes pour un prix de 4,3 M€ en décembre 2015 et le démarrage de la politique dynamique d'arbitrage de notre SCPI. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine, dont un tiers se situent en France, se sont appréciés depuis leur acquisition. Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 8,96 ans, durée qui s'est accrue par rapport au 31 décembre 2014 dont la durée était de 7,47 ans. 51 % des immeubles sont "verts" 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'obtenir une forte diversification, 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 %.

A l'heure où le marché français continue à se tendre avec des taux de rendement à l'investissement en baisse tout comme une règlementation toujours peu favorable aux propriétaires depuis la mise en œuvre de la loi Pinel, la SCPI saisit les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens et majoritairement hors de France. La forte croissance de la capitalisation de votre SCPI est maîtrisée : au 31 décembre 2015, la collecte de l'année était quasiment intégralement investie, la collecte des derniers jours de décembre ayant été investie en totalité dès janvier 2016.
Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions, tant ordinaires qu'extraordinaires, proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions agréées par la société de gestion, nécessaires au bon déroulement de la vie de votre SCPI.

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

Le Conseil de Surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2016

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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 2015 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 18 615 306,47 € et un capital social nominal de 407 663 074 €.
L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 18 615 306,47 € ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2015	18 615 306,47 €
Report à nouveau	835 011,87 €
Résultat disponible à affecter	19 450 318,34 €
Dividende	18 058 471,90 €
Report à nouveau après affectation	1 391 846,44 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Globale pourla SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	408 944 564,43 €	864,71 €
Valeur de réalisation	423 405 880,55 €	895,29 €
Valeur de reconstitution	514 435 989,10 €	1 087,77 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, 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 RÉSOLUTION

Conformément à l'article 18 des statuts, l'assemblée générale 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 2016. 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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire du 4 décembre 2015 ayant relevé le capital plafond statutaire à 1 034 400 k€, il est proposé à l'assemblée générale de relever le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion en conséquence de ce nouveau plafond de capital statutaire.
L'assemblée générale fixe à 690 000 k€ le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts.
Cependant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire du 4 décembre 2015 ayant relevé le capital plafond statutaire à 1 034 400 k€, il est proposé à l'assemblée générale de relever le montant maximum des acquisitions payables à terme auxquelles la société de gestion pourra procéder.
L'assemblée générale fixe à 690 000 k€ le montant maximum, payable à terme, des acquisitions qu'elle pourra effectuer.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article 27 des statuts, l'assemblée générale constate que le mandat de CBRE Valuation est arrivé à échéance et décide de nommer la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'Expert Immobilier pour une durée de 5 ans, à compter de l'exercice 2016.

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.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2016

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

Modification des modalités de facturation de la TVA afférente à la commission de souscription relative aux frais de recherche et d'investissement, commission de gestion relative à l'administration de la société et la distribution des bénéfices, commission de cession de parts, commission d'arbitrage sur actif immobilier.

La Cour de justice de l'Union européenne a jugé en décembre 2015 que la gestion des fonds immobiliers régulés est exonérée de TVA en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006.

La société de gestion n'est donc plus en mesure d'appliquer la TVA sur les commissions qui se rapportent :

- à la recherche des biens immobiliers et aux investissements ;
- à la gestion sur les seules opérations liées à l'administration de la SCPI et à la répartition de ses bénéfices ;
- aux cessions ou transferts de parts ;
- à l'arbitrage des actifs immobiliers.

L'assemblée générale extraordinaire, pour se mettre en conformité avec la nouvelle réglementation fiscale applicable, propose d'exonérer de TVA lesdites commissions et de maintenir l'assujettissement à la TVA de la partie de la commission de gestion se rapportant à l'exploitation des biens (perception des recettes locatives) en modifiant ainsi qu'il suit l'article 17 des statuts :

« [Le début de l'article est inchangé.]

1. Commission de souscription

La société de gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 11,964 % TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,764 % TTI (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°e du Code général des impôts) [inchangé] ;
- les frais de recherche et d'investissement, à hauteur de 1,20 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

2. Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion de 13,20 %TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets répartie de la façon suivante :

- 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel) et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) ;
- 4 % HT, soit 4,80 % TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2015) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

[Le reste du paragraphe est inchangé.].

3. Commission de cession

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), la société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 240,00 € TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayants droit.

4. Commission d'arbitrage sur actif immobilier

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value.

La commission sera égale à :

- 1 % TTI du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 M€ ;
- 0,75 % TTI du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 M€.

Cette commission, exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006), sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

[Le reste de l'article reste inchangé.] »

Ces modifications sont applicables aux commissions qui seront facturées à compter du deuxième trimestre 2016.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer des acomptes sur les plus-values de cessions immobilières réalisées au cours d'un exercice.

L'assemblée générale extraordinaire propose de compléter l'article 34 de statuts « Répartition du bénéfice » en ajoutant un dernier paragraphe ainsi qu'il suit :

« La société de gestion est autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le commissaire aux comptes de la société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser ;
- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI au cours d'un exercice. »

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.

CORUM ASSET MANAGEMENT, SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE DE FIA

Les SCPI ont acquis une dimension européenne avec le statut de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et un renforcement de leurs contrôles avec la nomination obligatoire d'un dépositaire.
CORUM Asset Management a intégré les principaux aménagements édictés par la nouvelle directive européenne AIFM, notamment 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. Après avoir mis à jour l'an passé ses procédures et revu son organisation pour répondre favorablement à ces nouvelles dispositions, CORUM Asset Management s'est assurée tout au long de l'année de la mise en oeuvre et du respect de ces dernières. CORUM a pu profiter des évolutions réglementaires relatives aux SCPI, qui ont entraîné l'harmonisation avec d'autres FIA à l'échelle européenne, ou encore la possibilité de céder des actifs sans délai minimum de détention dans une limite fixée à 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier, permettant de dynamiser sa politique d'arbitrage.

A) LIQUIDITÉ ET ENDETTEMENT

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI et d'anticiper tout potentiel risque de liquidité limitée, 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.

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.

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 (bulletin trimestriel d'information, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM en toute transparence.
CORUM Asset Management a défini une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, ne favorisant pas la prise de risque. 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.

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) qui s'assure 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. Cette fonction est exercée par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assistée par un cabinet externe spécialisé et indépendant.

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 conseille et assiste 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.

Elle 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.

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.scpi-corum-convictions.com 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.

LA SCPI

CORUM Convictions, 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

Le Conseil de Surveillance a été intégralement renouvelé lors de la dernière assemblée générale, le 14 avril 2015. Les huit membres du Conseil de Surveillance ont été élus pour un mandat de trois ans qui prendra fin lors de l'assemblée générale de clôture des comptes annuels de l'exercice 2017.

CORUM Convictions
RCS Paris 749 907 507
6, rue Lamennais, 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°12-17 en date du 24 juillet 2012

L'EXPERT-IMMOBILIER

CBRE Valuation
141-151, rue de Courcelles
75017 PARIS

Son mandat expire lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Aussi, il est proposé aux associés de nommer un nouvel expert immobilier pour un nouveau mandat de cinq ans, dûment sélectionné par la société de gestion, conformément aux règles applicables.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
19, rue Clément-Marot, 75008 Paris

Suppléant
Rémi SAVOURNIN
19, rue Clément-Marot, 75008 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
75013 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

CORUM ORIGINE	57,08 %
WB Finance et Partenaires et son management	37,50 %
Management de CORUM AM	5,42 %

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Frédéric PUZIN	Président
M. Renaud des PORTES de la FOSSE	Directeur Général
M. Mansour KHALIFÉ	Directeur Général Délégué
M. Walter BUTLER	Membre
M. Frédéric FAVREAU	Membre

CORUM Asset Management - RCS Paris 531 636 546
6, rue Lamennais, 75008 Paris
Tél. : 01 53 75 43 92 – Fax : 01 53 64 64 89
contact@corum-am.com
Site Internet : www.corum.fr
Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN

CORUM

L'immobilier sans l'immobilité

www.corum.fr