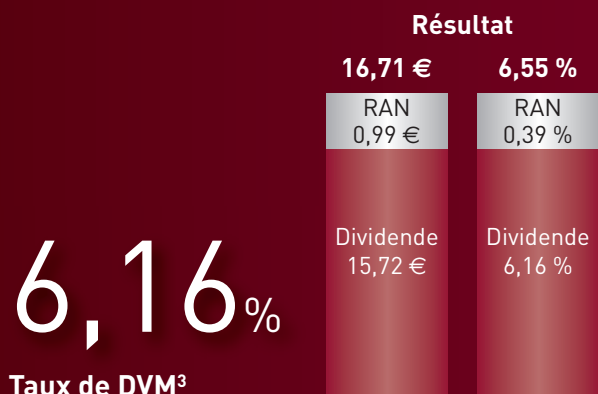


# CORUM Convictions

## LES ESSENTIELS DU TRIMESTRE



Capitalisation : 112 millions d'euros



**8,40 % AEM**  
pour cet immeuble  
de bureaux loué à  
General Electric à Vélizy

## Bulletin trimestriel d'information 8 1<sup>er</sup> trimestre 2014

valide du 1<sup>er</sup> avril 2014 au 30 juin 2014

**P**our sa deuxième année d'existence, **CORUM Convictions** est à nouveau en tête du classement des SCPI à capital variable.

La collecte des SCPI est restée stable en 2013 à 3 milliards d'euros. La collecte nette des retraits est de 2,5 milliards d'euros, à comparer aux 10 milliards d'euros de collecte nette de l'assurance-vie : **la SCPI est un produit d'épargne qui a pris sa place dans le paysage de l'épargne des français.** La capitalisation de l'ensemble des SCPI de la place atteint ainsi la barre symbolique des 30 milliards d'euros, chiffre à mettre en perspective avec l'épargne des ménages français qui est de 11 620 milliards d'euros... malgré son beau développement, la SCPI reste donc une solution d'épargne confidentielle.

En termes de performance, le taux moyen de distribution sur valeur de marché (DVM) des SCPI est en légère baisse à 5,13 % et la variation du prix moyen de la part (VPM), indirectement et partiellement reflète de l'état du marché immobilier, est en légère progression de 0,66 %. A mettre en comparaison avec les 2,7 % de rendement servis par l'assurance-vie en 2013. Le tableau est plus contrasté pour les SCPI à capital variable : taux de DVM en baisse à 4,90 % et VPM de 0,52 %.

Les raisons de la performance de **CORUM Convictions** sont maintenant connues : l'équipe de **CORUM Asset Management** met en œuvre une gestion rigoureuse de la collecte et une stratégie dynamique et sélective des investissements. L'acquisition du **siège européen de GE Healthcare à Vélizy** en est la parfaite illustration : rendement élevé, bail long terme, locataire de premier

SCPI Immobilier d'entreprise	DVM 2013	VPM 2013
<b>CORUM CONVOLUTIONS</b>	<b>6,30 %</b>	<b>1,30 %</b>
LFP OPPORTUNITE IMMO	6,00 %	0,00 %
CRISTAL RENTE	5,60 %	0,00 %
ATLANTIQUE MUR REGIONS	5,51 %	0,00 %
EPARGNE PIERRE	5,50 %	0,00 %
PLACEMENT CIOLOGER 3	5,44 %	0,00 %
PIERRE PRIVILEGE	5,41 %	0,00 %
PIERREVENUS	5,37 %	1,35 %
EFIMMO 1	5,37 %	0,00 %
MULTIMOBILIER 2	5,32 %	0,00 %
EPARGNE FONCIERE	5,31 %	0,18 %
PRIMOPIERRE	5,30 %	0,00 %
PFO 2	5,27 %	0,00 %
IMMORENTE	5,25 %	1,99 %
FICOMMERCE	5,21 %	0,69 %
IMMOFONDS 4	5,13 %	0,00 %
EDISSIMMO	5,11 %	8,38 %
ELYSEES PIERRE	5,11 %	1,10 %
PATRIMMO COMMERCE	5,10 %	0,00 %
PRIMOVIE	5,10 %	0,00 %
SOFIPIERRE	5,09 %	1,98 %
BTP IMMOBILIER	5,09 %	0,14 %
INTERPIERRE FRANCE	5,06 %	0,00 %
LFP PIERRE	5,00 %	0,00 %
NOTAPIERRE	5,00 %	0,00 %
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	4,88 %	0,00 %
MULTIMOBILIER 1	4,84 %	0,00 %
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	4,81 %	0,00 %
PIERRE PLUS	4,73 %	0,95 %
SELECTINVEST 1	4,72 %	0,00 %
ACCIMMO-PIERRE	4,72 %	0,65 %
ALLIANZ PIERRE	4,70 %	0,00 %
ACTIPIERRE EUROPE	4,55 %	0,93 %
EUROFONCIERE 2	4,52 %	0,00 %
FONCIA CAP'HEBERGIMMO	4,39 %	0,00 %
NOVAPIERRE 1	4,36 %	0,00 %
GEMMO COMMERCE	2,00 %	0,00 %
COEUR DE VILLE	0,00 %	0,00 %
<b>MOYENNE DES SCPI A CAPITAL VARIABLE</b>	<b>4,90 %</b>	<b>0,52 %</b>

(source : IEIF)

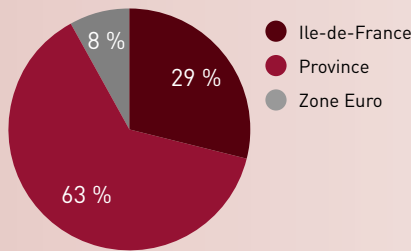
ordre et un immeuble labélisé Haute Qualité Environnementale.

Le deuxième trimestre va nous permettre de **nous renforcer en Europe** tout en poursuivant la diversification.

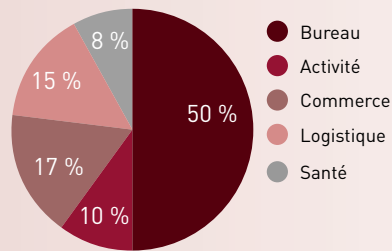
**Renaud des Portes de la Fosse**  
Directeur général de CORUM AM

**Profil du patrimoine** (y compris VEFA signée)

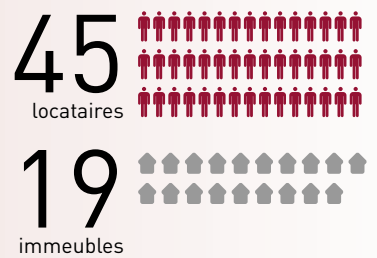
**Répartition géographique**  
(% de la valeur vénale)



**Répartition typologique**  
(en m<sup>2</sup>)



**Nombre de locataires et d'immeubles**



**En savoir plus sur nos investissements**  
Retrouvez les fiches détaillées de chaque investissement sur le site internet : [www.spci-corum-convictions.com](http://www.spci-corum-convictions.com)

**INVESTISSEMENT RÉALISÉ AU COURS DU TRIMESTRE**



**Bureaux Vélizy**

Acquis le 14/02/2014  
Prix d'acquisition : 17,4 M€  
Rendement immobilier\* : 8,40 %  
Surface : 7 086 m<sup>2</sup>  
Locataire : GE Healthcare

Situé à 10 km de Paris, Vélizy est la « Silicon Valley » à la française, partie intégrante du Grand Paris. L'actif est implanté au cœur de la zone d'emploi de Vélizy, à proximité de la ligne de tramway T6.

\* Il s'agit du loyer annuel rapporté au prix d'acquisition Acte en mains de l'immeuble (tous frais inclus).

**Mouvements et vacances locatifs**

	1 <sup>e</sup> T 2014	4 <sup>e</sup> T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	43 072	35 986
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	283	283
Taux d'occupation physique (TOP) trimestriel <sup>1</sup>	99,3 %	99,2 %
Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel <sup>2</sup>	99,6 %	99,5 %

<sup>1</sup> TOP : surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.  
<sup>2</sup> TOF : loyers facturés / loyers facturables.  
<sup>3</sup> Cumul des TOF trimestriels 2014.

Relocations : Néant - Libérations : Néant

Vacances au 31/03/2014 : 2 locaux commerciaux, l'un à Amneville (123 m<sup>2</sup>), l'autre au Creusot (160 m<sup>2</sup>).

**100 %**

**Taux d'occupation financier<sup>3</sup>**

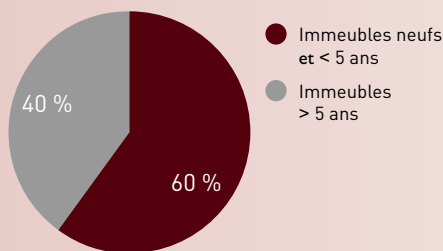
**Données financières**

Revenus distribués par part	Année 2012	Année 2013	1 <sup>e</sup> T 2014
Mise en paiement			10/04/2014
Résultat	44,19 €	69,00 €	16,71 €
Revenu distribué <sup>1</sup>	40,05 €	63,84 €	15,72 €
Prélèvements sociaux et fiscaux sur produits financiers (PS et PF)	0,76 €	0,04 €	0,03 €
Impôt étranger prélevé à la source <sup>2</sup>	-	0,90 €	0,42 €
Dividende net perçu	39,29 €	62,90 €	15,27 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché annualisé <sup>3</sup></b>	<b>6,01 % <sup>5</sup></b>	<b>6,30 %</b>	<b>6,16 % <sup>4</sup></b>
Variation du prix acquéreur moyen de la part	-	1,30 %	-

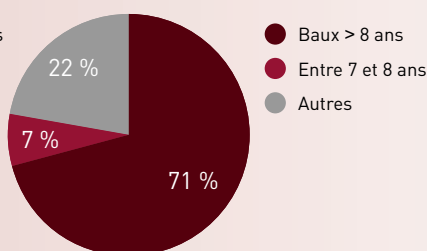
- Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre, dont 0,08 € de produits financiers par part au 1 T 2014.
- Les loyers de l'immeuble espagnol subissent un prélèvement à la source, payé par la SCPI, qui procure à chaque associé résident fiscal français un **crédit d'impôt** sur sa déclaration d'impôt sur les revenus, qu'il déduira de son impôt à payer. Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividende versés.
- Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM)**, 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, permet de mesurer la performance annuelle de Corum Convictions.
- Sur le prix acquéreur moyen du trimestre écoulé.
- Sur 8 mois de jouissance.

**Dividende prévisionnel 2014**  
**6 %**  
soit environ  
**61,80 €**  
par part

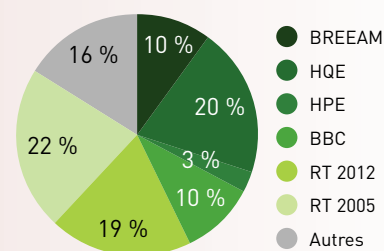
**Age des immeubles**  
(% de la valeur vénale)



**Durée des baux restant à courir**  
(% des loyers)



**Qualité environnementale**  
(% de la valeur vénale)



**Le locataire GE Healthcare**

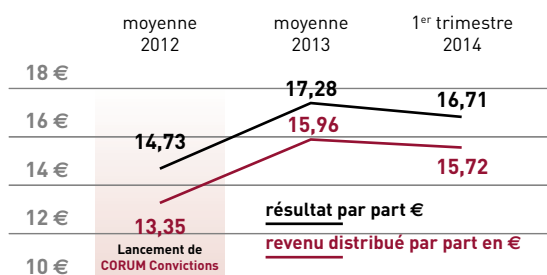
GE Healthcare, 2 500 personnes en France, fournit des technologies et des services médicaux qui ouvrent une nouvelle ère pour les soins aux patients. Le siège de Vélizy regroupe 250 collaborateurs et est spécialisé dans le diagnostic médical : produits de contraste pour rayons X, imagerie par résonance magnétique, produits de fluorescence, et produits radio-pharmaceutiques.



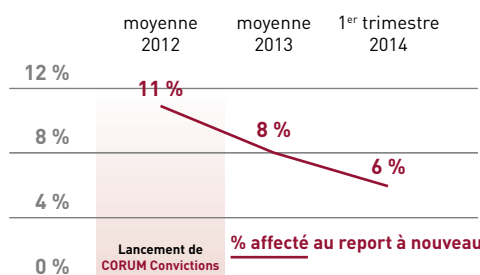
L'immeuble a été intégralement réhabilité en 2011 et vient de recevoir la certification environnementale HQE axe bâtiment durable.

**Prochain versement du dividende prévu le 10 juillet 2014**

**Evolution du résultat trimestriel par part**



**Evolution du résultat affecté au report à nouveau**



→ **soit 0,6 mois de dividende au 31 mars 2014**

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La valeur d'un investissement, tout comme les revenus qui y sont attachés, peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

**Evolution du capital**

	31/03/2014	31/12/2013
Capital nominal	95 044 K€	74 305 K€
Prime d'émission	16 482 K€	12 681 K€
Total des capitaux souscrits	111 526 K€	86 986 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	112 465 K€	87 925 K€
Nombre de parts	110 260	86 201
Nombre d'associés	2 248	1 776

**Marché des parts au cours du trimestre**

Parts augmentant le capital :	24 059
Parts compensant des retraits :	50
Parts en attente de retrait :	0
Transactions /cessions de gré à gré :	0

**Valeurs de référence au 31/12/2013**

(approuvées lors de l'Assemblée générale annuelle le 7 avril 2014)	
Valeur de réalisation (par part)	867,97 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 031,86 €
Valeur ISF (prix de retrait par part)	898,00 €

**Prix de souscription à l'augmentation de capital en cours depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013**

<b>Une part</b>	<b>1 020,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	158,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	109,80 €
- au titre des frais de recherche et d'invest.	12,24 €

Jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement. Pas de minimum de souscription. Libération intégrale à la souscription.

**NOUVEAU**

Un site dédié à la SCPI pour mieux vous informer  
[www.scpicorumconvictions.com](http://www.scpicorumconvictions.com)

**Conditions de souscription à l'augmentation de capital**

La société de gestion perçoit, de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,96 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

**Conditions de retrait des associés**

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société totalement ou partiellement.

Lorsque la société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion soit 898,00 € par part.

Il est tenu au siège de la Société un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la Société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

**Conditions de cession**

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Droits d'enregistrement** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) et des frais de dossier forfaitaires de 200 € HT.

**Fiscalité**

**1. Déclaration de revenus** Chaque année votre société de gestion Corum AM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI Corum Convictions au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.

**Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention différent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières.** La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

*Abattement exceptionnel :*

Un abattement exceptionnel supplémentaire de 25 % s'appliquera après les abattements pour détention aux plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014. Cet abattement bénéficie aux plus-values de cession d'immeubles réalisées par les SCPI, pour la quote-part revenant à des particuliers et imposable selon le régime des Plus-values immobilières. Il ne s'applique pas aux plus-values constatées par les particuliers à l'occasion de la cession de leurs parts de SCPI.

*Nouvelle taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros :*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une nouvelle taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros est instaurée. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion, au taux de 24 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année N-2 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale N, à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de Corum Convictions [www.scpicorum-convictions.com](http://www.scpicorum-convictions.com) à renvoyer avant le **30 novembre N-1**. Par ailleurs, les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte qui conservera ainsi, de fait, un caractère libérateur.

Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Associés non-résidents** Plus-values immobilières : les associés non-résidents sont assujettis aux prélèvements sociaux de 15,5 % sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent. A ce titre, il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.

Revenus fonciers : les associés non-résidents sont assujettis aux contributions sociales (15,5 %) sur le montant net des revenus fonciers sur lesquels ils sont imposables au titre de l'impôt sur le revenu.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**Vie sociale**

Les statuts et la note d'information, ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information et le rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet [www.scpicorum-convictions.com](http://www.scpicorum-convictions.com).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option fiscale ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM AM dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

**NOUVELLE ADRESSE**

6 rue Lamennais  
75008 Paris