

# CORUM Convictions

## LES ESSENTIELS DU TRIMESTRE

### Résultat

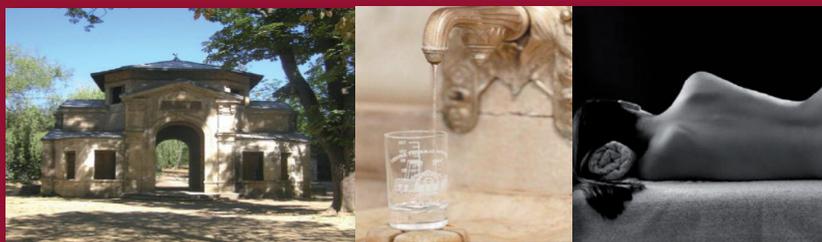
17,36 €      6,90 %

RAN  
1,25 €

RAN  
0,5 %

Dividende  
16,11 €

Dividende  
6,40 %



**Les Thermes de Fontcaude par Vichy :**  
- 1<sup>er</sup> investissement dans le domaine de la santé  
- bail ferme de 21 ans

# 6,40%

Taux de DVM<sup>4</sup>

## Bulletin trimestriel d'information 6 3<sup>e</sup> trimestre 2013

valide du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 décembre 2013



**E**n 12 mois, la capitalisation de votre SCPI est passée de 7 à 57 millions d'euros. Le patrimoine au 30 septembre 2013 est composé de 13 immeubles localisés en France et en Espagne. Parmi les locataires nous comptons Microsoft, Fujitsu, Sopra, Pole emploi, Booking.com, Mediamarkt...

Après le premier investissement en zone euro réalisé au cours du trimestre précédent, l'évènement marquant de ce trimestre est l'acquisition du complexe thermal « Les Thermes de Fontcaude par Vichy » situé à Montpellier pour un montant de 10,4 M€ AEM.

Au cœur du domaine de Fontcaude, sur le site historique des Thermes, le Spa Hôtel & Resort borde le golf international de Montpellier avec un accès direct au parcours 18 trous. Ce complexe thermal de standing, à usage de spa est également constitué d'un centre de remise en forme, d'une piscine, d'un restaurant gastronomique et d'un hôtel 4 étoiles.

**L'investissement génère un rendement immobilier\* de 7,80 % AEM.**

Le Groupe CLINIPOLE qui a signé dans le cadre de cette opération un bail ferme de 21 ans, est l'un des principaux acteurs régionaux de la santé et du soin à la personne avec notamment 3 cliniques et le premier centre de dialyse régional. Le Spa, Hôtel & Resort va permettre au groupe de créer des synergies en aval de son offre santé. Sur le plan immobilier, CLINIPOLE compte déjà parmi ses partenaires ICADE Santé (groupe Caisse de Dépôts), propriétaire des murs de ses 3 cliniques. Dans le cadre de l'exploitation des Thermes de Font-

caude, CLINIPOLE assurera l'exploitation en partenariat avec la Compagnie de Vichy qui complète ainsi son offre d'établissements luxueux labélisés et apporte son expertise en matière de thermalisme. Vichy Laboratoire, branche thermale du groupe L'Oréal, apporte sa ligne de produits dédiée et sa notoriété internationale.

**La diversification n'est pas le fil conducteur de la politique d'investissement de Corum Convictions mais la conséquence positive de la stratégie d'investissement opportuniste mise en œuvre.** Cette dernière acquisition vient renforcer le profil équilibré et dynamique de Corum Convictions tout en élargissant la diversification :

- 75 % des immeubles sont neufs ou ont moins de 5 ans,
- 71 % des flux locatifs sont adossés à des baux dont la durée restant à courir est supérieure ou égale à 8 ans.

Le taux de rendement immobilier moyen acte en main est de 8,33 %. Au 30 septembre 2013, les fonds collectés sont investis près d'1 mois avant leur date d'entrée en jouissance.

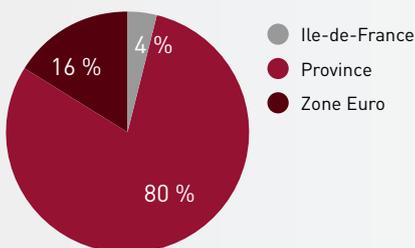
Le quatrième trimestre 2013 va permettre, notamment, de réaliser une opération significative en Ile-de-France ... A suivre. »

**Corum Convictions** est un projet ambitieux.

**Frédéric PUZIN**  
Président de CORUM AM

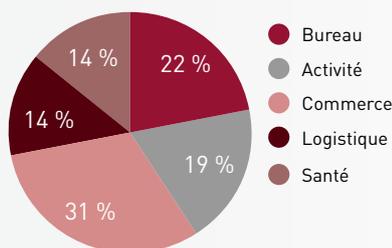
**Profil du patrimoine\***

**Répartition géographique**  
(% valeur vénale)

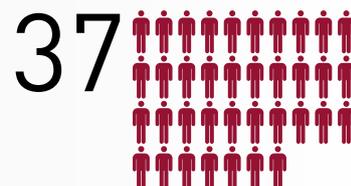


\* y compris VEFA signée.

**Répartition typologique**  
(en m2)



**Nombre de locataires**



**Investissements réalisés au cours du trimestre**



**Bureaux neufs**

**Rennes**

Acquis le 11/07/2013  
 Prix d'acquisition : 1,9 M€  
 Rendement immobilier\* : 7,50 %  
 Surface : 878 m<sup>2</sup>  
 Locataires : Booking.com et CFA  
 (groupe Financière Duval)



**Santé**

**Montpellier**

Acquis le 20/09/2013  
 Prix d'acquisition : 10,4 M€  
 Rendement immobilier\* : 7,80 %  
 Surface : 4 400 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Clinipole

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

**Investissements en cours**

Des dossiers d'investissements sont en cours de signature et vous seront présentés dans les prochains Bulletins Trimestriels d'Information.

**Mouvements et vacances locatifs**

	3 <sup>e</sup> T 2013	4 <sup>e</sup> T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	25 212	11 269
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	122	0
Taux d'occupation physique (TOP) trimestriel <sup>1</sup>	99,5 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel <sup>3</sup>	100 %	100 %
Relocations : Néant		
Libérations : Néant		

1 TOP : surface cumulée des locaux occupés/ surface cumulée des locaux détenus.

2 Moyenne des TOP trimestriels de l'année 2013. 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.

3 TOF : loyers facturés / loyers facturables.

4 Cumul des TOF trimestriels 2013

100 %

Taux d'occupation physique<sup>2</sup> et financier<sup>4</sup>

**Données financières**

Revenus distribués par part	Année 2012	1 <sup>er</sup> T 2013	2 <sup>e</sup> T 2013	3 <sup>e</sup> T 2013
<b>Mise en paiement</b>		10/04/2013	10/07/2013	10/10/2013
<b>Résultat</b>	44,19 €	18,41 €	19,76 €	17,36 €
<b>Revenu distribué<sup>1</sup></b>	<b>40,05 €</b>	<b>15,72 €</b>	<b>16,11 €</b>	<b>16,11 €</b>
dont produits financiers par part	1,94 €	0 €	0 €	0 €
<b>Acompte après prélèvements sociaux et fiscaux (39,5 %)<sup>1</sup></b>	39,29 €	15,72 €	16,11 €	16,11 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché annualisé<sup>2</sup></b>	<b>6,01 %<sup>3</sup></b>	<b>6,29 %<sup>4</sup></b>	<b>6,43 %<sup>4</sup></b>	<b>6,40 %<sup>4</sup></b>

1. 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 écoulé. Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites, du montant des produits financiers, des prélèvements sociaux et fiscaux et des arrondis, le calcul de l'acompte pourra donner un montant différent de celui effectivement perçu.

2. 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.

3. 2012 sur 8 mois de jouissance (mai à décembre 2012)

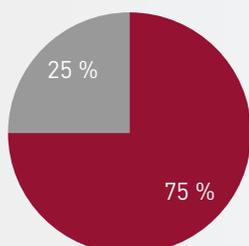
4. 2013 sur le prix acquéreur moyen des trimestres écoulés.

Dividende prévisionnel 2013

61,20 €  
par part

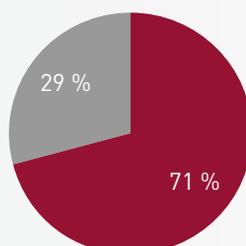
## Profil du patrimoine\*

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



● Immeubles neufs et < 5 ans  
● Immeubles > 5 ans

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



● Baux > 8 ans  
● Autres

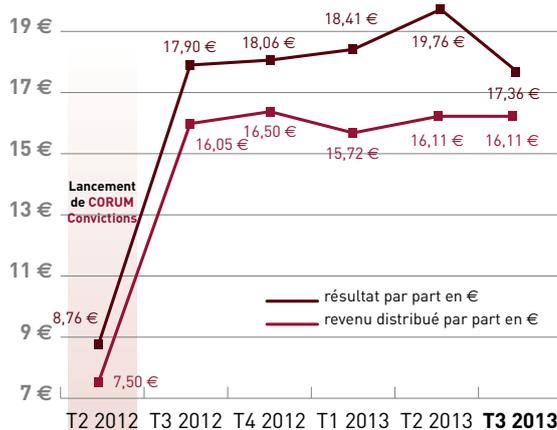
**Nombre d'immeubles**



\* y compris VEFA signée.

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

### Evolution du résultat par part



### Evolution du résultat affecté au report à nouveau



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

	Au 31/12/2012	Au 30/09/2013
Capital nominal	14 646 K€	49 230 K€
Nombre de parts	16 991	57 111
Prime d'émission	2 226 K€	8 082 K€
Nombre d'associés	452	1 295
Total des capitaux souscrits	16 872 K€	57 312 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	16 991 K€	58 253 K€

### Marché des parts au cours du 3<sup>e</sup> trimestre

Souscriptions augmentant le capital :	13 737
Souscriptions compensant des retraits :	0
Parts en attente de retrait :	0
Transaction hors marché sur la période :	1
Cessions :	0

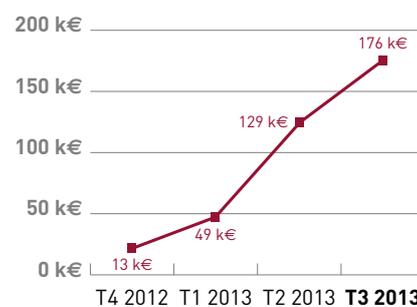
### Dernières valeurs de référence (31/12/2012)

Valeur de réalisation (par part)	863,34 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 029,03 €
Valeur ISF (par part)	880,40 €

### 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'investissement	12,20 €
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.	

### Evolution du report à nouveau



→ soit 1,8 mois de dividende au 30 septembre 2013

**Rappel : prix de la part**

**+ 2 %**  
au 1<sup>er</sup> juin 2013

**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 porté à 172 400 000 € par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés en date du 25 mars 2013. 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 depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013.

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 2013) 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 2013) 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. A compter du 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 2012 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 2014, à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la société de gestion [www.corum-am.com](http://www.corum-am.com) à renvoyer **avant le 30 novembre 2013**. 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 de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet [www.corum-am.com](http://www.corum-am.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.