

LES ESSENTIELS DU TRIMESTRE



Bulletin trimestriel d'information 9 2^e trimestre 2014

valide du 1^{er} juillet 2014 au 30 septembre 2014

La croissance rapide de votre SCPI s'est poursuivie sur la première moitié de l'année 2014. **Avec 1 144 nouveaux associés et une capitalisation en hausse de 60 M€ au premier semestre, CORUM Convictions convainc et rassemble un nombre toujours plus grand d'épargnants.**

Les clés de ce développement sont au nombre de 4 :

- Une stratégie d'investissement clairement exposée,
- Des résultats en ligne avec les objectifs, et très sensiblement au-dessus du marché,
- Une considération forte des associés : un dividende payé le 10 du mois et un bulletin trimestriel d'information adressé dans les 15 jours suivant la fin du trimestre,
- Une totale transparence dans l'information délivrée, tant dans les bulletins trimestriels que dans le rapport annuel.

Le deuxième trimestre aura été marqué par des événements importants.

Tout d'abord, le prix de la part s'est apprécié en passant de 1 020 € à 1 030 € au 1^{er} juin 2014, deuxième augmentation en 12 mois et conséquence positive de la richesse produite par le patrimoine de **CORUM Convictions**.

Ensuite, les investissements : près de 58 millions d'euros investis sur le trimestre et près de 76 millions d'euros sur le semestre. Au 30 juin, l'intégralité de la collecte est investie et les investissements représentent 116 % des fonds en jouissance ! Pour le dire simplement, « l'argent investi par les souscripteurs ne dort pas ».

Ce deuxième trimestre reflète à lui seul la stratégie d'investissement de CORUM Convictions : Opportunisme et Diversification, en France et en Europe.

Deux investissements ont été réalisés à l'étranger : un magasin H&M au Portugal et des supermarchés de la marque HiperDino en Espagne (Iles Canaries). Ainsi, au 30 juin 2014, les actifs situés à l'étranger représentent 17 % du patrimoine.

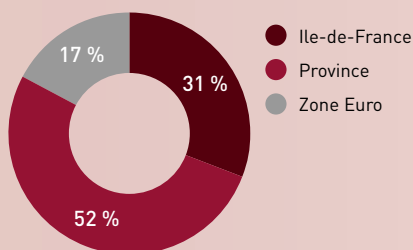
En France, le trimestre a été caractérisé par deux opérations significatives. Tout d'abord, le premier investissement de votre SCPI dans le domaine de l'hôtellerie : 3 hôtels de la chaîne économique B&B. Puis une première opération d'envergure a été réalisée avec le groupe Carrefour : l'acquisition du showroom des Ulis en région parisienne, site dans lequel Carrefour teste ses nouveaux concepts, le référencement et la présentation des produits que l'on retrouve dans les magasins du groupe.

En synthèse, le taux de rendement moyen des investissements du trimestre ressort à 8,43 % et il est de 8,29 % pour l'ensemble du patrimoine de **CORUM Convictions**. **Au-delà de la rentabilité, nécessaire pour délivrer votre dividende, le patrimoine est de plus en plus diversifié à mesure qu'il s'accroît** : localisation, typologie des immeubles, activité des locataires... C'est là que réside la clé de la rentabilité future. Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier dit le dicton, mais faut-il encore avoir plusieurs paniers ! **CORUM Convictions** s'est donnée la possibilité d'en avoir autant qu'elle le veut en Europe !

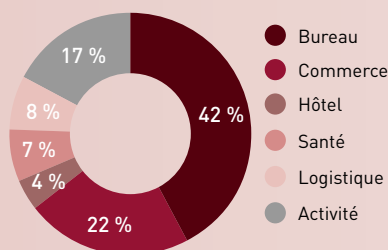
Frederic Puzin
Président de CORUM AM

Profil du patrimoine (y compris VEFA signée)

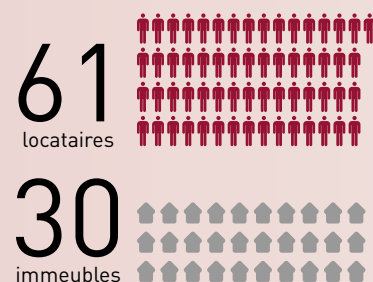
Répartition géographique
(% de la valeur vénale)



Répartition typologique
(% de la valeur vénale)



Nombre de locataires et d'immeubles



Retrouvez nos investissements sur le site internet : www.scpi-corum-convictions.com

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE



Commerce

Braga (Portugal)

Acquis le 12/04/2014
Prix d'acquisition : 4,5 M€
Rendement immobilier* : 9,62 %
Surface : 2 170 m²
Locataire :



Bureaux

Rennes

Acquis le 04/06/2014
Prix d'acquisition : 7,1 M€
Rendement immobilier* : 7,5 %
Surface : 4 074 m²
Locataires : Somaintel, P&T Technologie, Groupe Bayard



Activité

Saint-Nazaire

Acquis le 30/06/2014
Prix d'acquisition : 7,4 M€
Rendement immobilier* : 7,98 %
Surface : 7 134 m²
Locataire : SIMRA

* Il s'agit du loyer annuel rapporté au prix d'acquisition Acte en mains de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

Mouvements et vacances locatifs

	2 ^e T 2014	4 ^e T 2013
Superficie totale (m ²)	97 851	35 986
Surface vacante (m ²)	398	283
Taux d'occupation physique (TOP) trimestriel ¹	99,6 %	99,2 %
Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel ²	99,7 %	99,5 %

1 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.
2 TOF : loyers facturés / loyers facturables.
3 Cumul des TOF trimestriels 2014.

100 %

Taux d'occupation financier³

Relocations : Néant - Libérations : Néant

Vacances au 30/06/2014 : 3 locaux commerciaux, 2 à Amnéville (238 m²), l'autre au Creusot (160 m²).

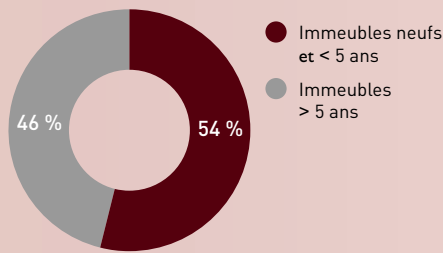
Données financières

Revenus distribués par part	Année 2013	1 ^{er} T 2014	2 ^e T 2014
Mise en paiement		10/04/2014	10/07/2014
Résultat	69,00 €	16,71 €	15,81 €
Revenu distribué ¹	63,84 €	15,72 €	15,72 €
Prélèvements sociaux et fiscaux sur produits financiers (PS et PF)	0,04 €	0,03 €	0,05 €
Impôt étranger prélevé à la source ²	0,90 €	0,42 €	0,29 €
Dividende net perçu	62,90 €	15,27 €	15,38 €
Taux de distribution sur valeur de marché annualisé ³	6,30 %	6,16 %	6,16 % ⁴
Variation du prix acquéreur moyen de la part	1,30 %	-	-

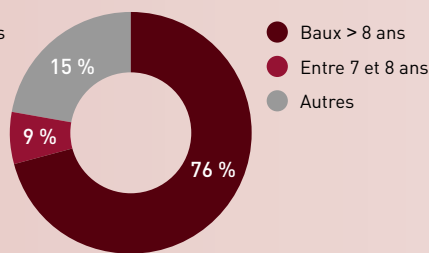
- Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du trimestre, dont 0,11 € de produits financiers par part au 1 T 2014.
- Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payé par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un **crédit d'impôt** sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur 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.

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

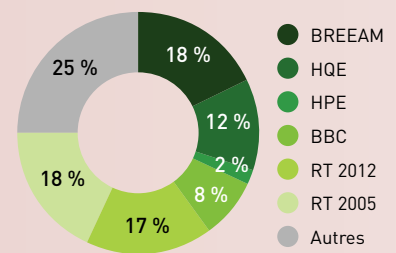
Age des immeubles
(% de la valeur vénale)



Durée des baux restant à courir
(% des loyers)



Qualité environnementale
(% de la valeur vénale)



INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE (SUITE)



Showroom

Les Ulis

Acquis le 20/06/2014
Prix d'acquisition : 18,7 M€
Rendement immobilier* : 7,52 %
Surface : 17 620 m²
Locataire :



Hôtels

Amiens, Beaune, Brétigny-sur-Orge

Acquis le 25/06/2014
Prix d'acquisition : 6,3 M€
Rendement immobilier* : 7,39 %
Surface : 3 385 m²
Locataire :



Commerces

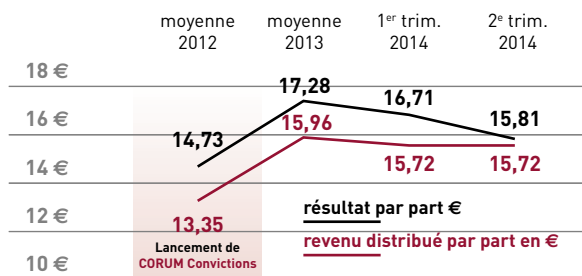
Iles Canaries (Espagne)

Acquis le 26/06/2014
Prix d'acquisition : 14,4 M€
Rendement immobilier* : 10,42 %
Surface : 10 542 m²
Locataire :

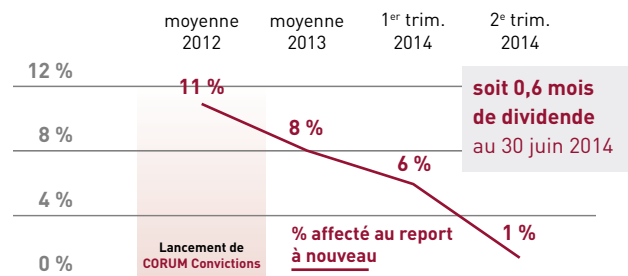


Prochain versement du dividende prévu le 10 octobre 2014

Evolution du résultat trimestriel 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

	30/06/2014	31/12/2013
Capital nominal	124 119 K€	74 305 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	148 215 K€	87 925 K€
Nombre de parts	143 989	86 201
Nombre d'associés	2 920	1 776

Marché des parts au cours du trimestre

Parts augmentant le capital :	33 729
Parts compensant des retraits :	0
Parts en attente de retrait :	0
Transactions /cessions de gré à gré :	226

Valeurs de référence au 30/06/2014

(approuvées lors de l'Assemblée générale annuelle le 7 avril 2014)

Valeur de réalisation (par part)	867,97 €
Valeur de reconstitution (par part)	1031,83 €
Valeur ISF (prix de retrait par part)	906,77 €

Prix de souscription à l'augmentation de capital en cours depuis le 1^{er} juin 2014

Une part	1 030,00 €
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	168,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	110,87 €
- au titre des frais de recherche et d'invest.	12,36 €

Jouissance : 1^{er} jour du 3^e mois suivant la souscription et son règlement.
Pas de minimum de souscription. Libération intégrale à la souscription.

Valeur de la part
+ 1%
au 1^{er} juin 2014

Le site dédié à votre SCPI
www.scpicorum-convictions.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 depuis le 1^{er} janvier 2014) 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 906,77 € par part depuis le 1^{er} juin 2014.

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^{er} 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^{er} janvier 2014) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.

Depuis le 1^{er} septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5^e année et jusqu'à la 21^e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 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 assemblées générales ordinaire et extraordinaire (sur 2^e convocation) se sont tenues respectivement les 7 et 28 avril 2014. Toutes les résolutions ont été adoptées.

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.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.