

LES ESSENTIELS DU TRIMESTRE



7,42 % AEM
pour cet immeuble labellisé à Francfort loué à PSA Banque



Bulletin trimestriel d'information 10 3^e trimestre 2014

valide du 1^{er} octobre 2014 au 31 décembre 2014

Le 3^e trimestre 2014 aura marqué une nouvelle étape dans le développement de **CORUM Convictions**. Vous étiez investis depuis avril 2013 en Europe, et nous avons jusqu'alors privilégié les opportunités qu'offrait l'Europe du Sud, en bas de cycle économique.

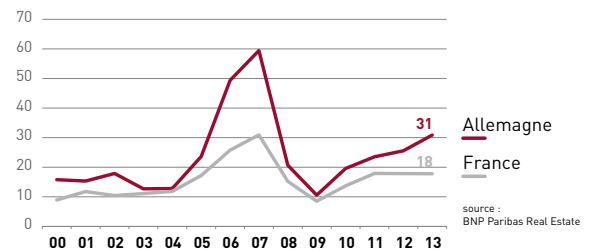
C'est maintenant en Europe du Nord que **CORUM Convictions** s'est positionnée.

Tout d'abord en Allemagne, et plus précisément à Francfort. L'Allemagne est le pays d'Europe continentale qui attire le plus grand nombre de capitaux étrangers en matière d'investissement immobilier : cela représente des volumes investis près de deux fois supérieurs à ceux réalisés en France.

Rien de surprenant pour ce pays aux fondamentaux économiques solides. Mais l'afflux d'argent, amplifié par le comportement moutonnier des investisseurs, fait monter les prix des immeubles par le jeu classique de l'offre et de la demande, sans pour autant que les loyers ne suivent le mouvement. Donc, *a priori*, un terrain « aride » pour **CORUM Convictions**. En outre, nous considérons chez CORUM AM que la prime du supposé « non-risque » offert par la signature « Allemagne » est devenue chère. « Trop » chère ? Souvenons-nous de l'état du marché immobilier allemand dans les années 2000. Si l'on accepte la réalité des cycles économiques, « trop » n'a rien d'incongru.

Heureusement, les marchés ne sont pas parfaits et il existe des « anomalies ». Ces anomalies, ou opportunités, sont celles que nous chassons au quotidien dans toute l'Europe. Elles sont souvent limitées dans le temps, car le marché « cicatrise » très rapidement.

Volumes investis en Europe (en milliards d'euros)



Nous sommes restés attentifs et patients sur le marché allemand, sans se contraindre d'investir à tout prix... L'opportunité s'est finalement présentée et nous avons pu réaliser un investissement **compatible avec les objectifs de CORUM Convictions**.

Ensuite en **Belgique. Bruxelles** est la capitale administrative et politique de l'Europe. Nombre de grandes multinationales y ont installé leur siège européen. Cette présence a un impact majeur sur l'économie et le marché immobilier qui attire les grands fonds immobiliers. Comme en Allemagne, nous avons été à l'écoute de ce marché et avons pu saisir une opportunité à-même de rentrer dans le cadre de la stratégie de **CORUM Convictions**.

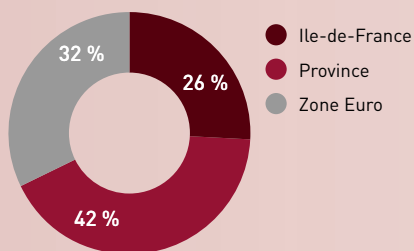
De trimestre en trimestre, **CORUM Convictions** se développe, se diversifie sur l'Europe, avec **une performance conforme aux objectifs**. Sans contrainte d'investir sur un marché ou un type d'actif, nous nous mettons en situation de multiplier les opportunités et nous privilégions la diversification, facteur de dilution du risque.

CORUM Convictions : utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir !

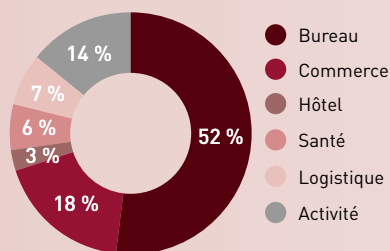
Frédéric Puzin
Président de CORUM AM

Profil du patrimoine (y compris VEFA signée)

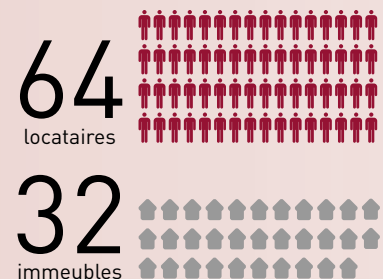
Répartition géographique
[% de la valeur vénale]



Répartition typologique
[% de la valeur vénale]



Nombre de locataires et d'immeubles



En savoir plus sur nos investissements
Retrouvez les fiches détaillées de chaque investissement sur le site internet : www.spci-corum-convictions.com

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE



Bureaux Francfort

Acquis le 23/07/2014
Prix d'acquisition : 19,0 M€
Rendement immobilier* : 7,42 %
Surface : 8 410 m²
Locataire : PSA Banque



* 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

	3 ^e T 2014	4 ^e T 2013
Superficie totale (m ²)	113 824	35 986
Surface vacante (m ²)	492	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 : 1 cellule 94 m²

Vacances au 30/09/2014 : 4 locaux commerciaux, 2 à Amnéville (238 m²), 2 au Creusot (254 m²).

Données financières

Revenus distribués par part	Année 2013	1 ^{er} T 2014	2 ^{er} T 2014	3 ^e T 2014
Mise en paiement		10/04/2014	10/07/2014	10/10/2014
Résultat	69,00 €	16,71 €	15,81 €	18,19 €
Revenu distribué ¹	63,84 €	15,72 €	15,72 €	16,38 €
Prélèvements sociaux et fiscaux sur produits financiers (PS et PF)	0,04 €	0,03 €	0,05 €	0,00 €
Impôt étranger prélevé à la source ²	0,90 €	0,42 €	0,29 €	0,66 €
Dividende net perçu	62,90 €	15,27 €	15,38 €	15,72 €
Taux de distribution sur valeur de marché annualisé ³	6,30 %	6,16 %	6,16 %	6,40 % ⁴
Variation du prix acquéreur moyen de la part	1,30 %	-	-	-

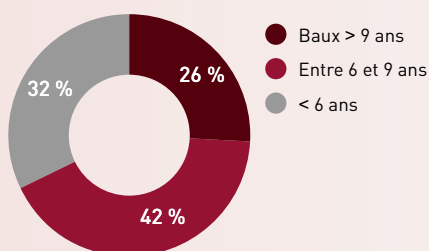
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du trimestre.

2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés 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.

3. **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.

4. Sur le prix acquéreur moyen du trimestre écoulé.

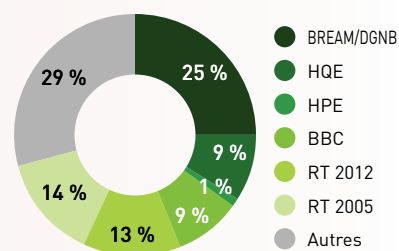
Durée ferme des baux restant à courir
(% des loyers)



Durée ferme moyenne des baux restant à courir



Qualité environnementale
(% de la valeur vénale)



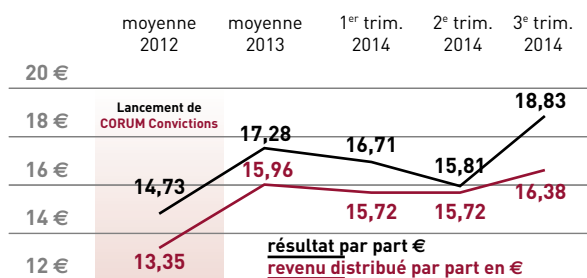
Bureaux Bruxelles

Acquis le 29/09/2014
 Prix d'acquisition : 14,9 M€
 Rendement immobilier* : 7,52 %
 Surface : 7 573 m²
 Locataire : Bridgestone

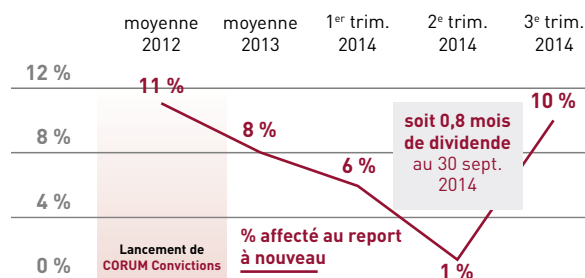


Prochain versement du dividende prévu le 12 janvier 2015

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

	30/09/2014	31/12/2013
Capital nominal	145 181 K€	74 305 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	173 476 K€	87 925 K€
Nombre de parts	168 423	86 201
Nombre d'associés	3 370	1 776

Marché des parts au cours du trimestre

Parts augmentant le capital :	25 146
Parts compensant des retraits :	711
Parts en attente de retrait :	0
Transactions /cessions de gré à gré :	472

Valeurs de référence au 30/09/2014

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.scpi-corum-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 %.

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.

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

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. 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 2013 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 2015, à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de Corum Convictions www.spci-corum-convictions.com à renvoyer avant le **30 novembre 2014**. 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 libératoire.

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.spci-corum-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.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI.