



## L'investissement indirect dans l'immobilier via une SCPI

### Corum Convictions

### Bulletin trimestriel d'information 3

#### 4<sup>e</sup> trimestre 2012

valide du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 mars 2013

**L**e mois de janvier est traditionnellement le moment des bilans et rétrospectives sur l'année écoulée. C'est ce que nous vous proposons de faire pour votre SCPI.

Seulement 9 mois d'existence, et votre SCPI est déjà dans le haut du tableau :

#### → Capitalisation

Avec une capitalisation de **17 millions d'euros**, le succès rencontré par **CORUM Convictions** auprès des épargnants dès son lancement montre que la stratégie proposée répond à une attente forte : investir dans une SCPI qui ne subit pas les marchés immobiliers mais qui les utilise de façon dynamique. Avec une stratégie d'investissement ouverte, en saisissant les opportunités du marché, **CORUM Convictions** privilégie les revenus locatifs potentiels en ne participant pas à la surenchère des prix du marché immobilier.

#### → Investissement de la collecte

Votre SCPI était **investie à hauteur de 83 %** au 31/12/2012, se traduisant par des fonds investis supérieurs à la collecte en jouissance. Une SCPI dont **la collecte est relative** et non pas dilutive.

#### → Rendement immobilier des fonds investis

Le taux de rendement immobilier moyen, « acte en mains », des investissements réalisés est de **8,95 %**.

#### → Profil du patrimoine

Les actifs sont pleinement diversifiés tant par leur destination (bureaux, activités et entrepôts, commerces) que par leur implantation géographique. Au-delà de cette diversification, ces immeubles sont pour **la plupart neufs** (près de 75 %), et bénéficient **majoritairement de baux**

**long terme** avec des charges supportées pour l'essentiel par les locataires. **Une partie significative du patrimoine est « vert »** avec l'immeuble de bureaux de Valenciennes et son label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ainsi que l'actif de Nîmes et son toit photovoltaïque, acquis en décembre.

#### → Performance

Un premier dividende servi après seulement 4 mois d'existence, un deuxième dividende servi en octobre avec un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) annualisé de 6,42 %, un **troisième dividende** servi en janvier 2013 affichant une DVM de plus de **6,60 % annualisé**. Un **report à nouveau** qui représentera déjà plus d'**1 mois de dividende**.

**2013** sera l'année des premiers investissements en Europe. Les dossiers qui sont aujourd'hui à l'étude devraient permettre d'accroître la belle diversification déjà réalisée. La valeur moyenne des acquisitions augmentera avec la montée en puissance de la collecte.

Votre SCPI a rencontré dès 2012, année de son lancement, un formidable succès et affiche des performances flatteuses. Ce succès, nous le devons à votre confiance. Forte du bilan affiché, de sa stratégie novatrice et pragmatique, **2013 sera sans nul doute l'année de Convictions**.

Il me reste, avec l'ensemble de l'équipe de CORUM ASSET MANAGEMENT, à vous souhaiter une année heureuse et pleine de réussite dans l'aboutissement de vos projets.

#### Renaud des Portes de la Fosse

Directeur Général de CORUM AM

**Evolution du capital**

	<b>Au 31/12/2012</b>		
Capital nominal	14 646 242,00 €	Nombre de parts	16 991
Prime d'émission	2 226 031,08 €	Nombre d'associés	452
Total des capitaux souscrits	16 872 273,08 €	Valeur de réalisation *	856,92 €
Capitalisation (en prix de souscription)	16 991 000,00 €	Valeur de reconstitution*	1 021,29 €
		Valeur ISF	880,40 €

\* Prévisionnel jusqu'à l'approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2012.

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

**Données financières**

<b>Revenus distribués</b>	<b>2<sup>e</sup> T 2012</b>	<b>3<sup>e</sup> T 2012</b>	<b>4<sup>e</sup> T 2012</b>	<b>Année 2012</b>	<b>1<sup>er</sup> T 2013 prévisionnel</b>
<b>Date de mise en paiement</b>	20/07/2012	08/10/2012	9/01/2013		12/04/2013
<b>Acompte par part<sup>1</sup></b>	7,50 €	16,05 €	16,50 €	40,05 €	15,00 €
<b>Dont quote part de plus-value</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	
<b>Dont produits financiers par part</b>	1,77 €	0,04 €	0,13 €	1,94 €	
<b>Acompte par part après prélèvements sociaux (15,5%)<sup>1</sup></b>	7,23 €	16,04 €	16,48 €	39,75 €	
<b>Acompte par part après prélèvements sociaux et prélèvements libératoires (39,5%)<sup>1</sup></b>	6,80 €	16,04 €	16,45 €	39,29 €	
<b>Taux de distribution sur valeur de marché annualisé<sup>2</sup></b>	<b>4,50 %<sup>3</sup></b>	<b>6,42 %</b>	<b>6,60 %</b>	<b>6,01 %<sup>4</sup></b>	<b>6 %</b>

1 Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option sur le prélèvement libératoire) 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 écouté. Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites, du montant des produits financiers, des prélèvements sociaux et/ou libératoires 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 prélèvement libératoire 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 de Corum Convictions. Votre SCPI ayant moins d'une année d'existence l'indicateur de référence de la performance, le TRI n'a pas de sens puisqu'il mesure la performance sur plusieurs années.

3 Sur 2 mois de jouissance (les parts des fondateurs sont entrées en jouissance le 1<sup>er</sup> mai)

4 Sur 8 mois de jouissance (mai à décembre)

Nous vous rappelons que votre SCPI a été lancée le 6 avril 2012.

**6,01 %**

DVM annualisé<sup>4</sup>

Variation du prix de la part 0 €

**Marché des parts au cours du trimestre**

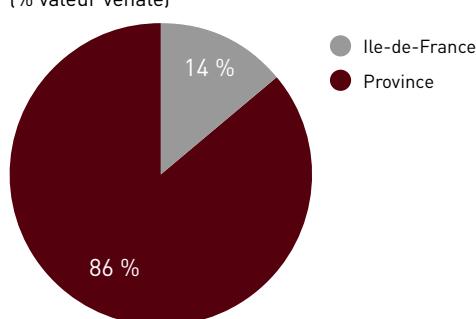
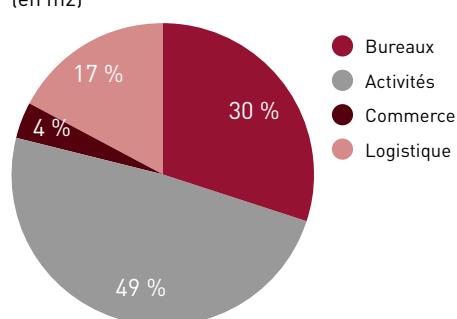
Souscriptions augmentant le capital : 10 273

Souscriptions compensant des retraits : 0

Parts en attente de retrait : 0

Transaction hors marché sur la période : 0

Cessions : 0

**Evolution du patrimoine****Répartition géographique**  
(% valeur vénale)**Répartition typologique**  
(en m<sup>2</sup>)

**Investissements réalisés au cours du trimestre****Parc Faraday  
Val d'Europe  
(Île-de-France)**

Acquis le 18/10/2012  
Rendement immobilier\* 8,1 %.  
Complément de l'investissement réalisé au 3<sup>e</sup> trimestre portant la surface de bureaux à 775 m<sup>2</sup> et 3 locataires.

**Centre commercial Amnéville (Est)**

Acquis le 31/10/2012  
Rendement immobilier\* 7,50 %.  
Il s'agit d'un actif de 468 m<sup>2</sup> de commerces avec la présence de 3 locataires.

**Technoparc de l'Aubinière Nantes (Ouest)**

Acquis le 30/11/2012  
Rendement immobilier\* de 9,05 %.  
Il s'agit d'un actif de 749 m<sup>2</sup> de bureaux avec la présence de 3 locataires.

**Asklé Santé Nîmes (Sud)**

Acquis le 17/12/2012  
Rendement immobilier\* de 9,60 %.  
Il s'agit d'un actif de 6134 m<sup>2</sup> d'activité et logistique avec la présence d'un locataire unique.

**Forgeval Valenciennes (Nord)**

Acquis le 18/12/2012  
Rendement immobilier\* de 9,74 %.  
Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 1370 m<sup>2</sup> avec la présence de 4 locataires.

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

**Investissements en cours**

Des investissements sont en cours avec des signatures d'actes notariés prévues en début d'année 2013.

**Cessions**

Aucune cession sur le trimestre écoulé.

**Mouvements et vacances locatifs**

# 100 %

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

	4 <sup>e</sup> T 2012	3 <sup>e</sup> T 2012	2 <sup>e</sup> T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	11 269,40	2 431,10	1 049,30
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Taux d'occupation physique (TOP) trimestriel <sup>1</sup>	100 %	100 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel <sup>3</sup>	100 %	100 %	100 %

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

2 Moyenne des TOP trimestriels depuis la création de la SCPI . 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 depuis la création de la SCPI

Relocations : Néant - Libérations : Néant

**Prix de souscription à l'augmentation de capital en cours depuis le 6 avril 2012**

Prix de souscription d'une part de 1 000 € décomposé ainsi :

Nominal	862,00 €
---------	----------

Prime d'émission	138,00 €
------------------	----------

Dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte	107 ,64 €
----------------------------------	-----------

- au titre des frais de recherche et d'investissement	11,96 €
---	---------

**Soit un prix de souscription net de tous autres frais 1 000,00 €**

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.

**Conditions de souscription à l'augmentation de capital depuis le 6 avril 2012**

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 43 100 000 € par décision de l'Assemblée Générale des Associés en date du 29 juin 2012. 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 **880,40 €** par part depuis le 6 avril 2012.

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 précédent 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**

Votre société de gestion CORUM AM vous adressera annuellement l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Corum Convictions et perçus au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières**

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %. La plus-value brute (prix de cession — prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 2 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année, 4 % par année de détention au-delà de la 17<sup>e</sup> année, 8 % par année de détention au-delà de la 24<sup>e</sup> année. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 30 ans, sans autre abattement.

**3. Revenus financiers**

Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier.

Si vous avez opté pour le prélèvement libératoire, au taux de 24 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2012), votre taux global d'imposition des revenus financiers versés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 s'élève à 39,5 %.

Si non, vous êtes imposés sur votre déclaration personnelle selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux, retenus à la source (15,5 %).

**4. Associés non-résidents****A noter : Hausse de la fiscalité des plus-values immobilières et des revenus fonciers**

Plus-values immobilières : depuis le 18 août 2012, les associés non-résidents sont, tout comme les résidents, 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 : rétroactivement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les 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.

**A noter : Les produits financiers des non-résidents restent toujours exonérés de prélèvements sociaux.**

**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.

**SCPI Corum Convictions**

**Siège Social :** 128 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris  
**RCS Paris** 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012

**Capital social initial :** 950 786 €

**Capital social au 31 décembre 2012 :** 14 646 242 €

**Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information** n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BALO n°92 du 01/08/2012

**Société de Gestion :** Corum Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012

*La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi n'est pas garanti et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI.*

**CORUM AM****Corum Asset Management**128 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 ParisTél. : 01 53 75 43 92  
[corum@corum-am.com](mailto:corum@corum-am.com)**www.corum-am.com**