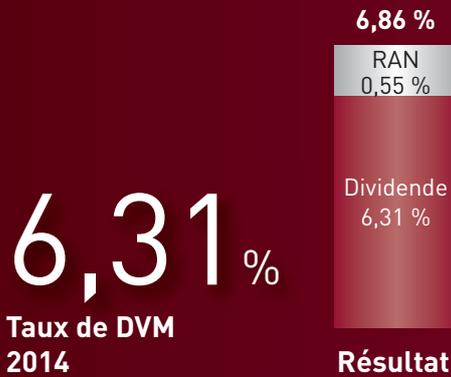


## LES ESSENTIELS DE LA SCPI

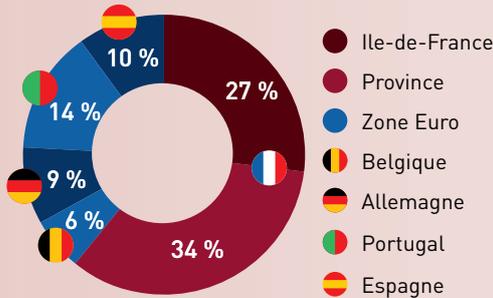


Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

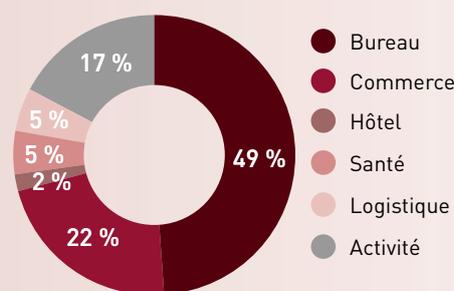
Acheter des parts de CORUM Convictions est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée et le capital non garanti. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans minimum.

## PROFIL DU PATRIMOINE (y compris VEFA signée)

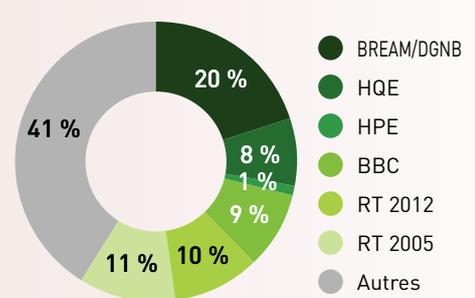
### Répartition géographique (% de la valeur vénale)



### Répartition typologique (% de la valeur vénale)



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



### Nombre de locataires



### Durée ferme moyenne des baux restant à courir



### Nombre d'immeubles



**J**anvier 2015 ! Le début d'année est traditionnellement le temps des bilans et perspectives. 2014 aura été l'année des Convictions partagées pour Corum ! Avec une capitalisation de 221 millions d'euros et 4120 associés, le succès rencontré par **CORUM Convictions** s'amplifie encore.

Depuis bientôt 3 ans, la stratégie proposée est en ligne avec les attentes : une SCPI qui ne subit pas les marchés immobiliers mais qui les utilise de façon dynamique. Une stratégie d'investissement ouverte, qui permet de saisir les opportunités.

**CORUM Convictions** est une SCPI dont la collecte est relative et non dilutive. **CORUM Convictions** est investie à hauteur de 153 % des fonds en jouissance au 31 décembre 2014.

Le taux de rendement immobilier « acte en mains » des investissements réalisés est en moyenne de 8,05 %.

Le patrimoine de **CORUM Convictions** a un profil équilibré, dynamique et diversifié :

- 70% des immeubles sont récents ou neufs,
- 65 % des flux locatifs sont adossés à des baux dont les durées restant à courir sont supérieures ou égales à 6 ans,
- 59 % du patrimoine bénéficie d'un label environnemental.

Des caractéristiques qui permettent de se projeter sereinement dans l'avenir !

Les investissements en Europe se sont intensifiés en 2014 : après un premier investissement en Espagne en 2013, fin 2014 **CORUM Convictions** est également investie au Portugal, en Belgique et en Allemagne. C'est près de 40 % du patrimoine qui est localisé dans la zone euro (hors France). Ainsi **CORUM Convictions** offre l'exclusivité d'une mutualisation du risque sur plusieurs pays européens.

**CORUM Convictions** affiche en 2014, après 2013 et 2012, des performances en ligne avec ses objectifs. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est de 6,31 %, la part du résultat affectée au report à nouveau représente 8 % du résultat 2014. Enfin, la valeur de la part a augmenté le 1<sup>er</sup> juin 2014, pour la deuxième année consécutive.

En 2015, les investissements dans de nouveaux pays d'Europe permettront de poursuivre le développement du patrimoine de **CORUM Convictions**. En effet, les conditions d'investissement sont particulièrement tendues en France. D'une part, en termes de prix du fait du de l'excès de liquidités présent sur le marché de l'immobilier d'entreprise, d'autre part, en termes de contexte réglementaire suite notamment à l'entrée en vigueur de la loi Pinel sur les baux commerciaux, fragilisant un peu plus la rentabilité de l'investissement immobilier pour le propriétaire. En attendant que les conditions de marché ne redeviennent plus favorables en France, ce dont nous ne doutons pas à moyen terme, les investissements de **CORUM Convictions** seront majoritairement effectués sur la zone euro en 2015. C'est la force de **CORUM Convictions** que de pouvoir adapter sa politique d'investissement en fonction des contraintes du marché...et plus positivement des opportunités.

C'est avec l'ensemble de l'équipe de **CORUM Asset Management**, que je vous souhaite une bonne année 2015.

**Frédéric Puzin**  
Président de CORUM AM

#### GLOSSAIRE

**Délai de Jouissance** : Délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à revenus. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et la survenance des premiers revenus.

**DVM** : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, 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. Cet indicateur permet de mesurer la performance annuelle de Corum Convictions.

**RAN** : Report à nouveau.

**Rendement à l'acquisition** : Il s'agit du rendement immobilier au jour de l'acquisition à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition Acte en Mains (AEM) de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

**TOF** : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables.

**TOP** : Taux d'Occupation Physique, 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.

**VEFA** : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

## INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE

Les investissements réalisés par CORUM Convictions au cours du trimestre écoulé ne préjugent pas de sa performance.

### Bureaux Lieusaint (77)



Situé dans la zone de Carré Sénart à Lieusaint, cet immeuble de bureaux construit en 2005 bénéficie de la forte expansion économique et démographique de cette agglomération urbaine qui a connu l'ouverture récente de nombreux commerces (les Galeries Lafayette s'y installeront en 2018), restaurants, cinémas, et complexes hôteliers qui attirent plus de 14 millions de visiteurs par an. Ce bâtiment est situé à seulement 35 minutes de Paris avec une excellente desserte, que ce soit au niveau autoroutier (A6, A5a, A5b), ou du RER D et grâce à une nouvelle station de bus ouverte au pied de l'édifice depuis 2011.

**Acquis le 23/12/2014**

**Prix d'acquisition : 13,1 M€**

**Rendement à l'acquisition : 8,02 %**

**Surface : 5 568 m<sup>2</sup>**

**Locataires :**

- Pôle Emploi,
- Ministère de l'économie,  
des finances et de l'industrie
- SAN Sénart.



#### En savoir plus sur nos investissements

Retrouvez les fiches détaillées de chaque investissement sur le site internet : [www.scp-i-corum-convictions.com](http://www.scp-i-corum-convictions.com)

## INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE

Les investissements réalisés par CORUM Convictions au cours du trimestre écoulé ne préjugent pas de sa performance.

### Commerces Portugal



Ces 5 supermarchés de construction récente de la marque leader Pingo Doce sont localisés au Nord du Portugal près de Porto (cf carte). Les surfaces des magasins sont comprises entre 4 300m<sup>2</sup> et 4 800m<sup>2</sup>. Les supermarchés sont situés sur des axes routiers stratégiques reliant notamment Porto à L'Espagne. Ils couvrent une population portugaise et espagnole de plus de 450 000 habitants et bénéficient pour deux d'entre eux de leur situation frontalière avec un important flux de résidents espagnols faisant leurs courses au Portugal. La zone de chalandise couvre plus de 30 communes. Les investissements génèrent un rendement de 7,78% AEM.

Acquis le 19/12/2014

Prix d'acquisition : 31,1 M€

Rendement à l'acquisition : 7,78 %

Surface : 22 606 m<sup>2</sup>

Locataire : Pingo Doce



**Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulés et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM Convictions. Comme tout investissement en parts de SCPI, le capital n'est pas garanti, la valeur de la part de CORUM Convictions ainsi que les revenus qui sont attachés, peuvent varier à la hausse comme à la baisse.**

#### Mouvements et vacances locatifs

	4 <sup>e</sup> T 2014	4 <sup>e</sup> T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	141 999	35 986
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	1 093	283
TOP trimestriel	99,2 %	99,2 %
TOF trimestriel	99,5 %	99,5 %

**99,5%**  
TOP et TOF annuel

Relocations : Néant - Libérations : 1 cellule de 406 m<sup>2</sup> et 1 cellule de 195 m<sup>2</sup>

Vacances au 31/12/2014 : 6 locaux commerciaux, 2 à Amnéville (238 m<sup>2</sup>), 2 au Creusot (254 m<sup>2</sup>), 1 à Nantes (406 m<sup>2</sup>), 1 à Valenciennes (195 m<sup>2</sup>)

#### Données financières

Dividende prévisionnel 2015

**62,40€**

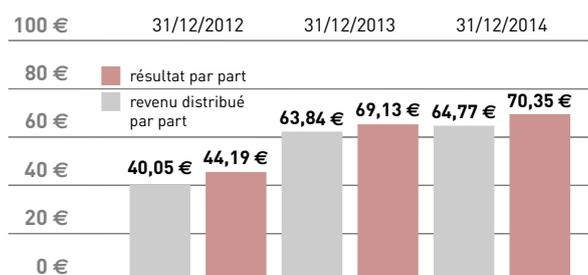
Revenus distribués par part	Année 2012	Année 2013	4 <sup>e</sup> T 2014	Année 2014
Mise en paiement			10/01/2015	
Résultat	44,19 €	69,00 €	19,04 €	70,35 €
Revenu distribué <sup>1</sup>	<b>40,05 €</b>	<b>63,84 €</b>	<b>16,95 €</b>	<b>64,77 €</b>
Prélèvements sociaux et fiscaux sur produits financiers (PS et PF)	1,94 €	0,04 €	0,00 €	0,08 €
Impôt étranger prélevé à la source <sup>2</sup>	0,00 €	0,90 €	1,09 €	2,46 €
Dividende net perçu	39,29 €	62,90 €	15,86 €	62,23 €
Taux de distribution sur valeur de marché annualisé <sup>3</sup>	6,01 %	6,30 %	6,61 %	<b>6,31 %</b>
Variation du prix acquéreur moyen de la part	-	1,30 %	-	1,28 %

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.

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.

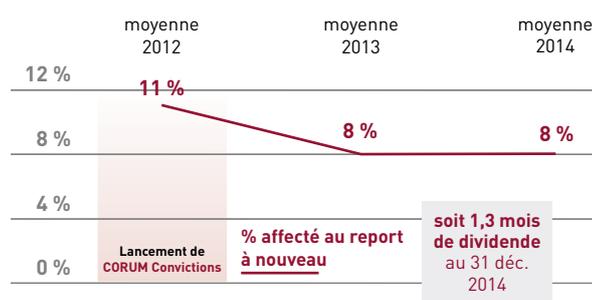
3. Sur le prix acquéreur moyen de l'année écoulée

#### Evolution du résultat par part



L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.

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



Prochain versement du dividende prévu le 10 avril 2015

#### Evolution du capital

	31/12/2014	31/12/2013
Capital nominal	185 346 K€	74 305 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	221 470 K€	87 925 K€
Nombre de parts	215 019	86 201
Nombre d'associés	4 120	1 776

#### Marché des parts au cours du trimestre

Parts augmentant le capital :	46 819
Parts compensant des retraits :	223
Parts en attente de retrait :	0
Transactions /cessions de gré à gré :	288

#### Valeurs de référence au 31/12/2014

(sous réserve de leur approbation lors de l'assemblée générale annuelle)

Valeur de réalisation (par part)	874,67 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 072,24 €
Valeur ISF (prix de retrait par part)	906,77 €

#### Prix de souscription à l'augmentation de capital en cours depuis le 1<sup>er</sup> juin 2014

<b>Une part</b>	<b>1 030,00 €</b>
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 €

Valeur de la part

**+1%**

au 1<sup>er</sup> juin 2014

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.

**Avertissements**

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.

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<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. Ces éléments vous seront transmis au début du 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

**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 %.

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<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.

*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<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. 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 2014 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 2016, à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de Corum Convictions [www.scpicorumconvictions.com](http://www.scpicorumconvictions.com) à renvoyer avant le **30 novembre 2015**. 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.scpicorumconvictions.com](http://www.scpicorumconvictions.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.