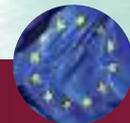
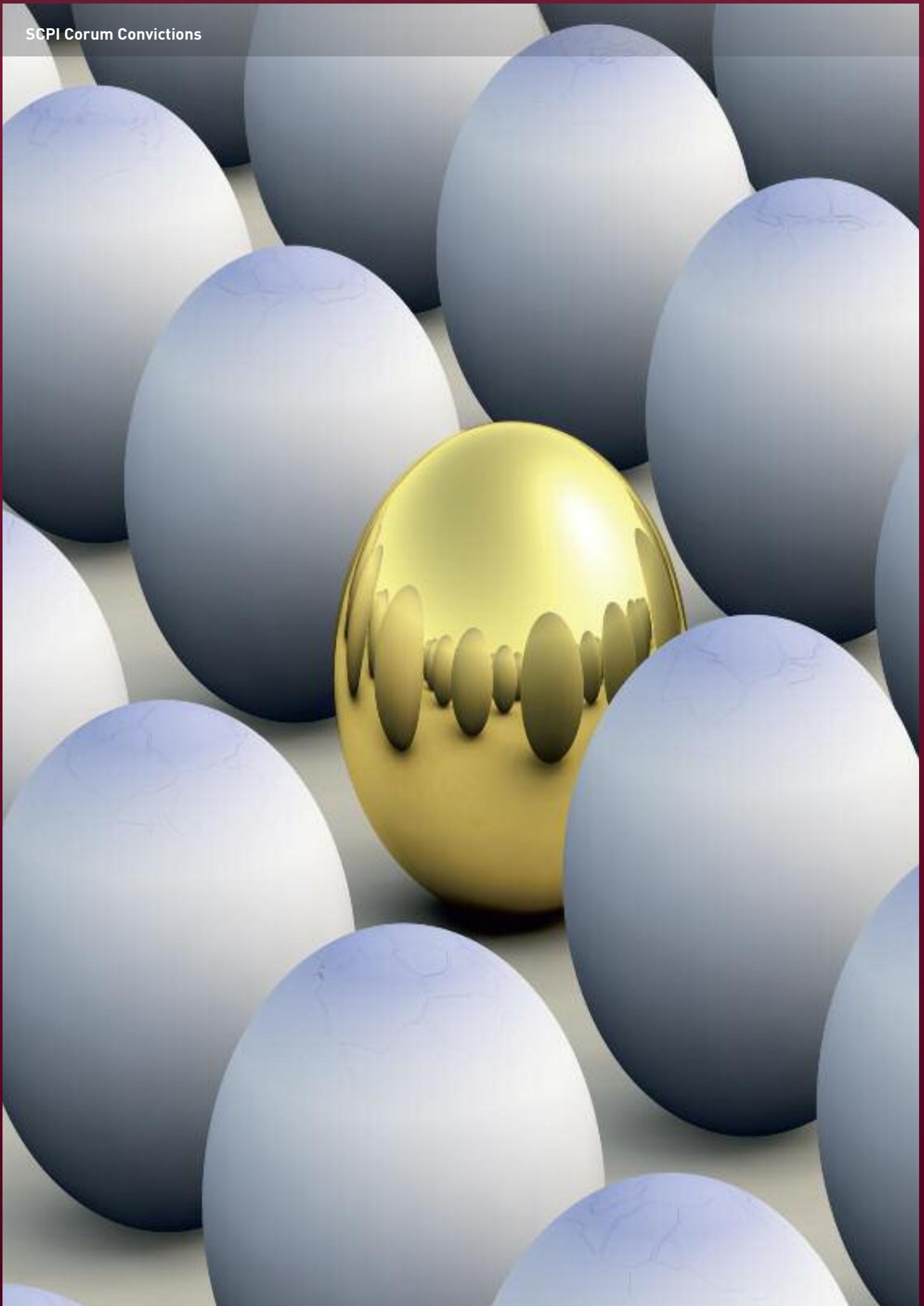


CORUM Convictions



Rapport annuel

2014



POSITIONNEMENT

UNE GESTION DE CONVICTIONS



Frédéric Puzin
Président de
CORUM Asset Management

CORUM Convictions est pour la 3^e année consécutive la SCPI à capital variable offrant le taux de distribution le plus élevé à ses associés avec un DVM 2014 de 6,31 %. De plus, le report à nouveau s'est renforcé s'établissant à 1,3 mois de dividendes fin 2014. **CORUM Convictions** a été créée en 2012 avec une valeur de part de 1 000 €. La valeur de la part de votre SCPI est passée en juin 2013 à 1020 €, puis à 1 030 € en juin 2014. Autant d'indicateurs qui positionnent sur les 3 années écoulées **CORUM Convictions** comme la SCPI qui surperforme le marché. Quelle est la stratégie d'investissement et de gestion suivie par les gérants pour obtenir ces résultats ?

Une stratégie innovante

CORUM Convictions s'est dotée d'une stratégie d'investissement ouverte et opportuniste. Pas de spécialisation sur une thématique (bureaux, commerces, activité, santé...) ou une zone géographique (région parisienne, France, Allemagne...). En étant affranchis de tout marketing immobilier, les gérants peuvent saisir les opportunités s'offrant sur les différents marchés sans être prisonniers d'un cycle ou d'un secteur défavorable aux investisseurs. La possibilité d'investir sur d'autres marchés devient un paramètre fondamental de la rentabilité immédiate et future. La diversification qui en découle est un autre effet positif de cette stratégie : **CORUM Convictions** offre l'exclusivité d'un patrimoine vraiment diversifié.

Regarder au-delà du marché immobilier, analyser les conditions économiques d'une ville, d'une région, d'un pays, prendre en considération les réalités macro-économiques du moment et leurs évolutions possibles sont les fondements de notre politique d'investissement depuis la création de **CORUM Convictions**. Nous avons ainsi investi en Espagne dès avril 2013 et bénéficié de conditions optimales pour investir avec des prix de marché au plus bas.

Une optimisation permanente des fonds

La SCPI à capital variable est un fond ouvert qui reçoit en permanence un flux de capitaux collectés. Lorsque les fonds collectés ne sont pas investis en immobilier, ils ne peuvent règlementairement qu'être investis sur des supports monétaires dont le capital est garanti. Ces placements monétaires ont offert un rendement moyen en 2014 de 0,25 %. Le rendement immobilier de **CORUM Convictions** est de 8 %, soit un

écart de rentabilité de 7,75 %. Chaque jour de retard dans l'acquisition d'un nouvel immeuble peut donc coûter cher. Nous nous attachons quotidiennement à ce que les fonds apportés par les nouveaux associés soient investis dans un nouvel immeuble sans délai.

Notre stratégie innovante en matière d'investissement nous permet d'envisager 2015 et les années suivantes avec confiance. La durée moyenne des baux fermes restant à courir, qui donne la visibilité sur les flux locatifs futurs et donc les dividendes, est supérieure à 7 ans.

De plus, **CORUM Convictions** est une des SCPI les plus « vertes » puisque 59 % du patrimoine bénéficient d'un label environnemental.

Enfin, soulignons qu'en 2014, **CORUM Convictions** est devenue la plus européenne des SCPI en étant investie dans 5 pays. Le caractère européen s'accroît en 2015 si les tendances du marché français observées en 2014 se maintiennent avec un excès de liquidités sur le marché de l'investissement et un contexte réglementaire moins favorable à l'investisseur (loi Pinel).

En vous rendant sur le site internet de **CORUM Convictions**, vous retrouverez en temps réel les derniers investissements réalisés.

Nous vous donnons rendez-vous tous les trimestres dans le Bulletin Trimestriel d'Information pour vous livrer l'actualité de **CORUM Convictions**.

LES SCPI À CAPITAL VARIABLE EN AUGMENTATION DE CAPITAL EN 2014

TOP 10	DVM 2014	VPM 2014
CORUM CONVICTIONS	6,31 %	1,29 %
LFP OPPORTUNITE IMMO	6,00 %	0,00 %
EPARGNE PIERRE	5,64 %	0,00 %
PIERREVENUS	5,63 %	0,11 %
EFIMMO 1	5,37 %	0,00 %
CRISTAL RENTE	5,32 %	0,16 %
MULTIMMOBILIER 2	5,32 %	0,00 %
EPARGNE FONCIERE	5,32 %	0,00 %
IMMORENTE	5,32 %	0,00 %
PFO 2	5,22 %	0,00 %

...

MOYENNE DES 42 SCPI **4,56 %** **0,32 %**

Source : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)
Le VPM correspond à la variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année. Votre SCPI a augmenté son prix de 1 % au 1^{er} juin 2014.



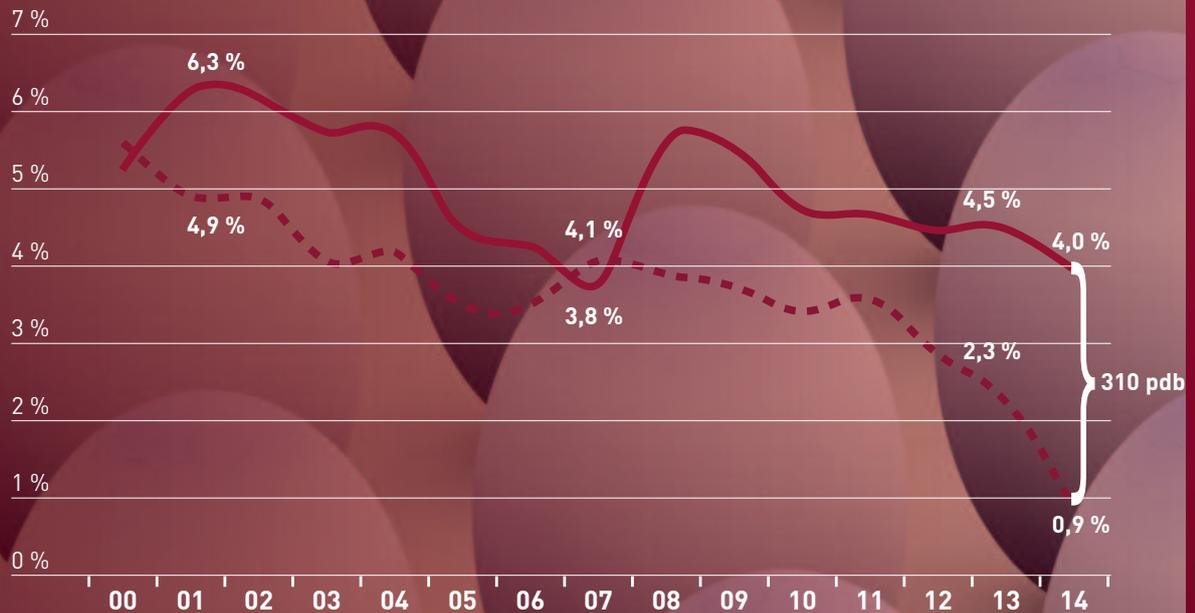
CORUM Convictions offre l'exclusivité d'un patrimoine vraiment diversifié.



En 2014, CORUM Convictions est devenue la plus européenne des SCPI.

OAT 10 ans et Taux Prime Paris QCA

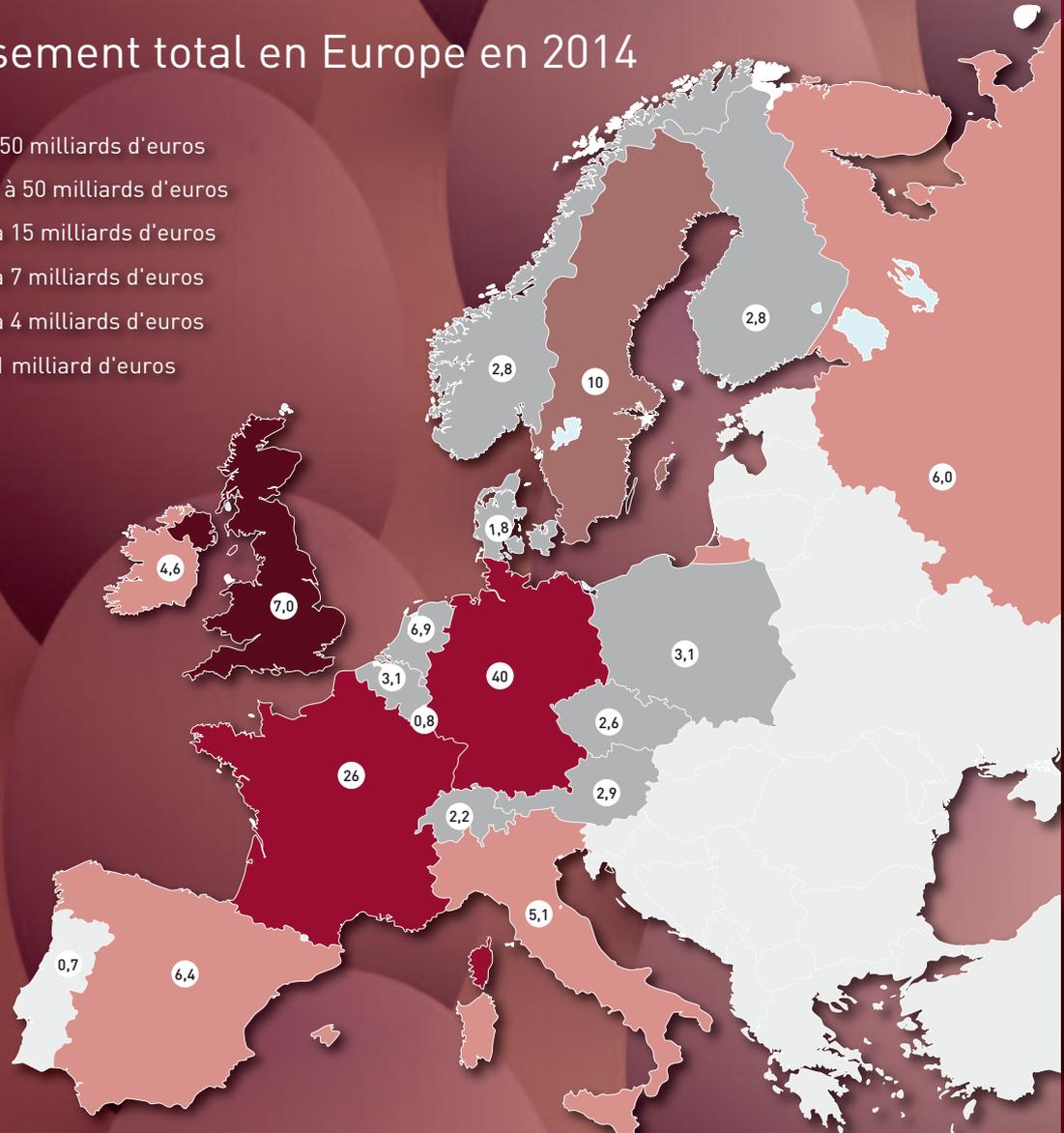
Source : BNP Paribas Real Estate



Volume d'investissement total en Europe en 2014

Source : BNP Paribas Real Estate

- > 50 milliards d'euros
- 15 à 50 milliards d'euros
- 7 à 15 milliards d'euros
- 4 à 7 milliards d'euros
- 1 à 4 milliards d'euros
- < 1 milliard d'euros



LE MARCHÉ IMMOBILIER DES OPPORTUNITÉS EN ZONE EURO



Renaud des Portes de la Fosse
Directeur général de
CORUM Asset Management

A la fin de l'année 2013, si la plupart des analystes tablaient sur une poursuite de la bonne santé du marché de l'investissement, aucun n'imaginait une telle croissance de ces volumes en 2014.

26 milliards d'engagements signés (23,8 selon CUSHMAN et WAKEFIELD et 22,4 selon CBRE) dans l'Hexagone contre 18,9 milliards en 2013 (source BNP PARIBAS REAL ESTATE), soit une hausse de presque 40 %. Sur les 15 dernières années, 2014 se positionne, en termes de volume, juste derrière 2007, avec 30,9 milliards d'engagements signés, année qui avait précédé la crise des subprimes.

Ce niveau record, qui nous positionne au troisième rang européen après la Grande-Bretagne (70 milliards) et l'Allemagne (40 milliards sur un marché plus diffus), peut paraître d'autant plus surprenant que l'environnement économique de l'Hexagone, avec un taux de chômage supérieur à 10 % et une « croissance » du PIB de 0,4 %, est peu encourageant.

Pourtant, les raisons le justifiant sont nombreuses et, à ce stade, les professionnels n'évoquent pas de « bulle spéculative », malgré ces apparentes contradictions.

Avec un niveau de loyer historiquement bas (tout particulièrement en bureaux et en logistique), et les nombreuses mesures d'accompagnement consenties aux locataires (franchise de loyer, travaux d'aménagement pris en charge en tout ou partie...), il est probable que nous ayons atteint un niveau plancher.

La baisse continue du taux de l'OAT à 10 ans, désormais sous le plancher des 1 %, favorise

l'endettement grâce à des banques de plus en plus présentes sur le marché. Nous observons une marge significative entre les taux « primes » des actifs immobiliers, qui poursuivent aussi leur baisse, et le taux de l'OAT. Ce différentiel est de 310 points de base pour les bureaux « primes » dans les quartiers d'affaires parisiens et de 600 points de base pour les meilleurs emplacements des plateformes logistiques.



Les professionnels n'évoquent pas de « bulle spéculative », malgré ces apparentes contradictions.

Le taux de vacance du parc immobilier, et notamment en bureaux, est un des plus faibles d'Europe, accentuant ainsi ce sentiment de sécurité sur le long terme, qui est renforcé par une production d'immeubles neufs maîtrisée.

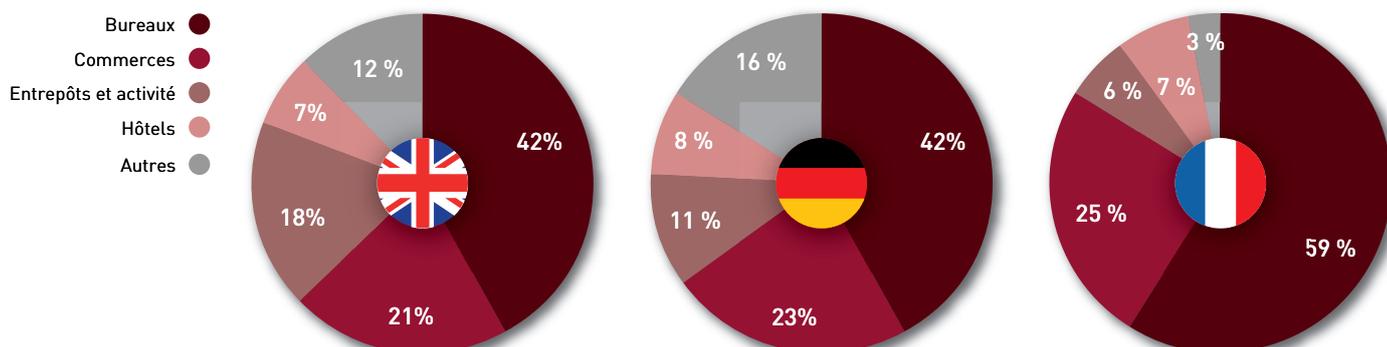
Le marché français bénéficie aussi d'une profondeur et d'une liquidité de marché.

Tous ces facteurs contribuent à rendre Paris incontournable dans la stratégie d'investissement des acteurs étrangers, malgré la forte attractivité des autres marchés européens.

Dans ce contexte, le commerce et les bureaux se sont particulièrement illustrés avec des volumes signés respectivement de 6,4 milliards (25 % de l'ensemble des transactions selon BNP PARIBAS REAL ESTATE) et de 15,4 milliards (soit 59 % des volumes réalisés).

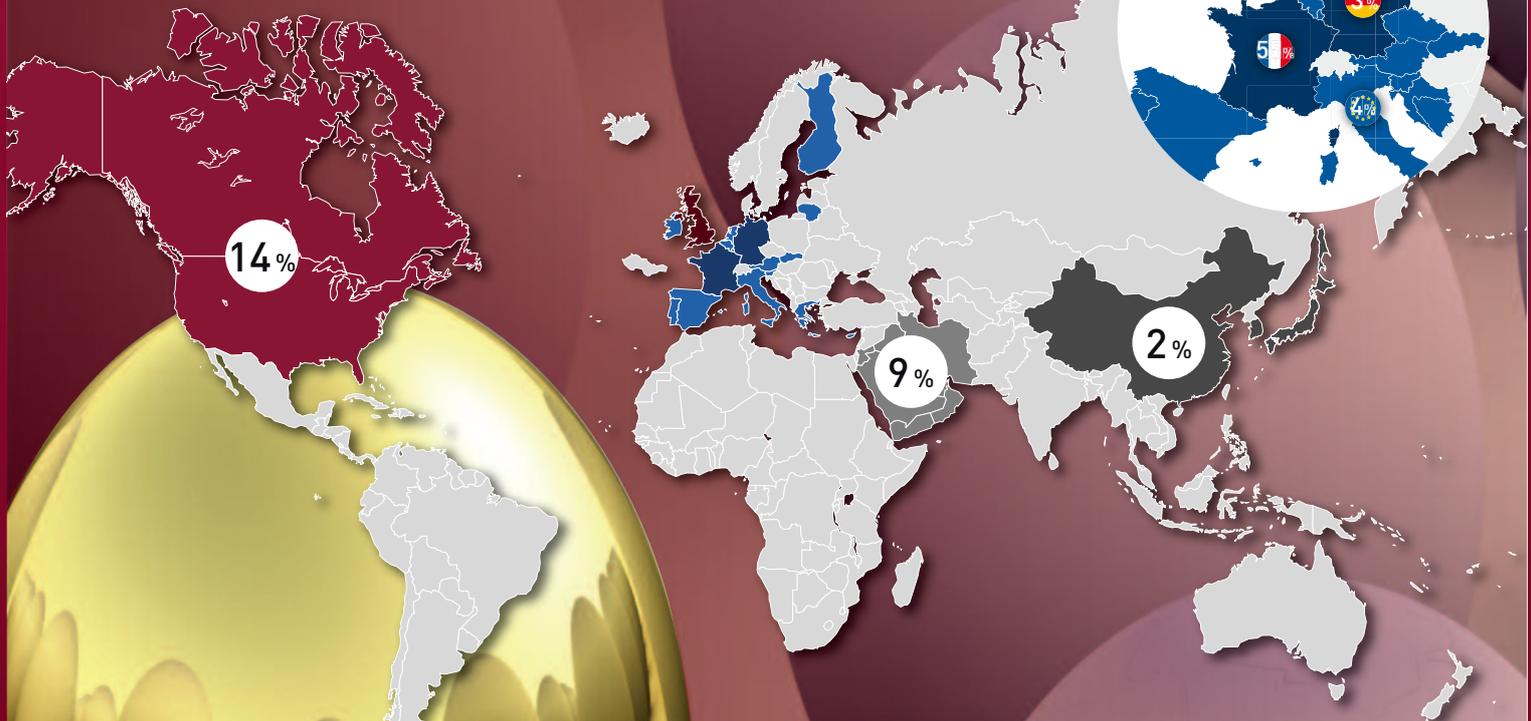
Il faut noter la performance du commerce qui double son volume d'une année sur l'autre et dépasse significativement son année record de

Répartition des investissements par classe d'actifs en Europe

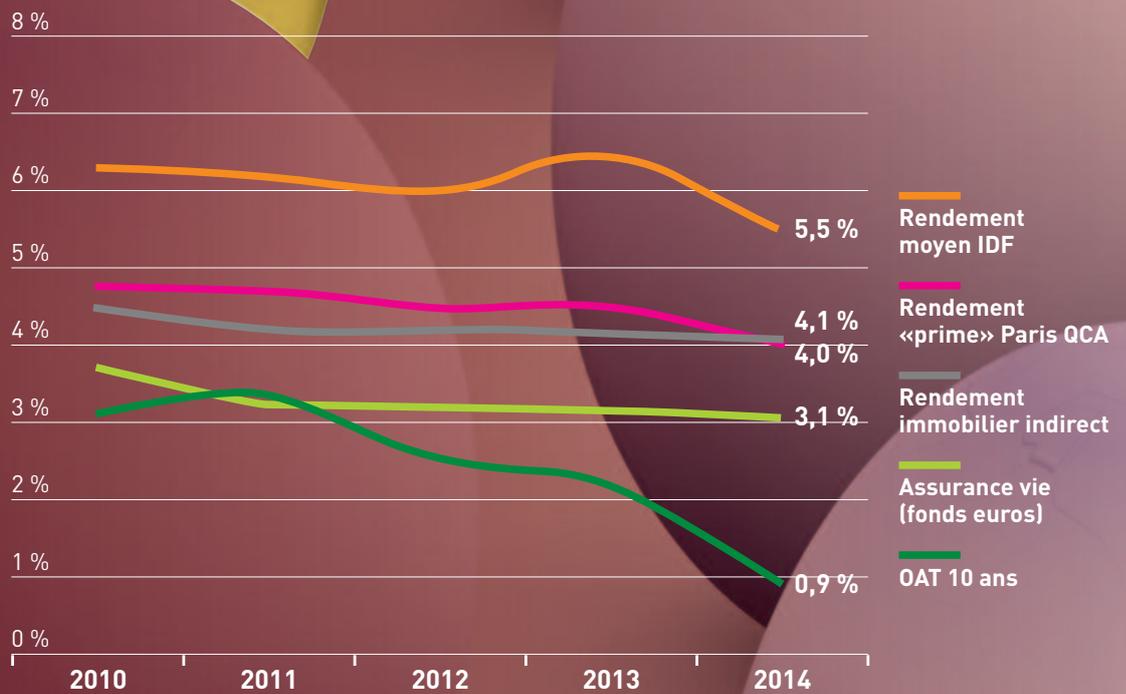


Source : BNP Paribas Real Estate

Nationalités des acquéreurs en France en 2014



Taux de rendement



→ LE MARCHÉ
IMMOBILIER
(SUITE)

2007 (supérieure à 4 milliards d'euros), et ce malgré les contraintes nouvelles de la loi Pinel. Représentant 76 % de cette catégorie d'actifs, les centres commerciaux démontrent l'intérêt marqué et grandissant des investisseurs à leur égard.



La seconde grande surprise de cette année 2014 a été le renforcement important de la part des investisseurs français sur notre marché intérieur.

A contrario, les locaux d'activité et la logistique sont, en pourcentage des volumes signés, en baisse significative, alors que la demande des investisseurs, tout particulièrement pour la logistique, est croissante. L'absence d'offre de qualité l'explique et se traduit par une baisse sensible du taux de rendement « prime » qui est désormais autour de 6,80 %, contre 8,10 % en 2009 et 6 % avant la crise des subprimes.

Sans surprise, pour les autres catégories d'actifs, la baisse des taux se poursuit avec de nouveaux records à 3,80 % pour des bureaux en quartier d'affaires à Paris, 5,30 % et 5,60 % respectivement pour des bureaux à Lyon et Lille, et 3,75 % pour des commerces situés en pied d'immeuble.

Malgré cette rareté de l'offre et la poursuite de la baisse des taux de rendement à l'acquisition, les investisseurs restent focalisés sur des critères essentiels comme l'accessibilité, les qualités techniques de l'immeuble, la solidité du locataire et un risque locatif moindre.

Néanmoins, cette tension du marché conduit une part de plus en plus importante des investisseurs à atténuer cette rigidité sur les critères de bons emplacements, et à regarder désormais des immeubles en VEFA (vente en état futur d'achèvement) dont tout ou partie est vacante (gris ou blanc).

La seconde grande surprise de cette année 2014 a été le renforcement important de la part des investisseurs français sur notre marché intérieur, ce qui laisse augurer un relais à venir auprès de nombreux investisseurs étrangers, notamment asiatiques, qui regardent et visitent notre marché depuis quelques trimestres.

Ainsi, 65 % des investissements réalisés en France l'ont été au profit d'investisseurs français. Ces acteurs, pour l'essentiel, restent les mêmes avec la poursuite de la montée en puissance des fonds d'investissement (30 %), des groupes

d'assurance et des mutuelles (16 %), et des SCPI et OPCI (18 %).

Les SIIC, se repositionnant pour beaucoup sur des bureaux « prime » en Paris QCA devant la rareté de l'offre et les prix élevés, achètent relativement peu avec une part de 8 % du marché.

Sur le dernier tiers restant, l'Amérique du Nord a été particulièrement active avec 40 % des investissements réalisés, suivie du Proche et Moyen-Orient avec 25 %.

Cette bonne tenue des marchés de l'investissement, pour l'essentiel, se retrouve sur la grande majorité des marchés de la zone euro, mais il faut souligner que ceux-ci se retrouvent à des niveaux de cycle souvent bien différents.

Ainsi, si l'Allemagne continue de drainer d'importants volumes d'investissements (40 milliards en 2014), de nombreux observateurs soulignent un niveau de prix devenu élevé. En bureaux comme en commerces, certaines grandes villes allemandes sont proches de leur record historique de 2007, avec des agglomérations comme celles de Hambourg (4,5 % contre 4 %), de Munich (4,20 % contre 3,80 %) et de Berlin (4,30 % contre 4,40 %). Certains pays poursuivent leur rattrapage mais



Ainsi, si l'Allemagne continue de drainer d'importants volumes d'investissements (40 milliards en 2014), de nombreux observateurs soulignent un niveau de prix devenu élevé.

sont encore loin des records de 2006, comme l'Irlande avec Dublin qui est à mi-parcours, et l'Espagne avec Madrid, qui a fait environ 40 % de chemin, ou Amsterdam aux Pays-Bas.

D'autres démarrent tout juste une courbe haussière avec des villes comme Lisbonne au Portugal (7 % en taux « prime » de bureaux et 6,80 % en commerces).

Cette diversité des marchés en Europe, dans un contexte d'engouement général, fait apparaître, malgré tout, bien des contrastes, rendant certains de ceux-ci toujours attractifs.

Sauf drame interne à la zone euro (collapse de la Grèce sortie de l'euro) ou crise géostratégique (par exemple dérapage du conflit en Ukraine), ces tendances devraient se poursuivre en 2015 sur l'ensemble de l'Europe, avec un maintien à un niveau probablement similaire des volumes d'investissements réalisés en France, mais une part d'investisseurs étrangers plus significative.

DISTRIBUTION

6,31%

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM), défini comme le dividende brut, avant prélèvements, versé au titre de l'année 2014 par le prix acquéreur moyen de l'année 2014 de la part.

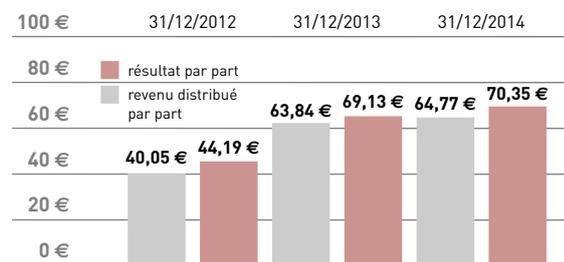
CAPITALISATION DE LA SCPI

221 millions €

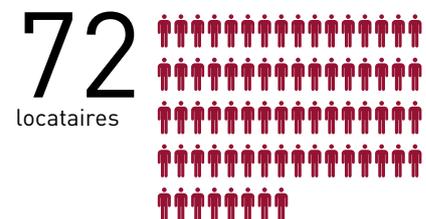
LA SCPI CORUM CONVICTIONS EN QUELQUES CHIFFRES

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.

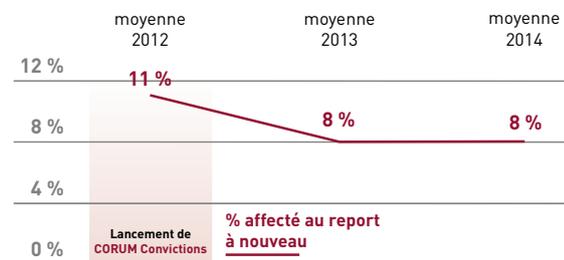
Evolution du résultat par part



Nombre de locataires



Evolution du résultat affecté au report à nouveau



L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.

Nombre d'immeubles



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.

6,86 %



Résultat

Report à nouveau :
1,3 mois de dividendes
au 31 décembre 2014

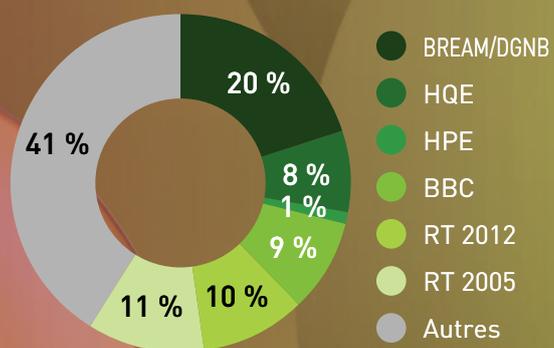
Commerce / Braga (Portugal)

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

1



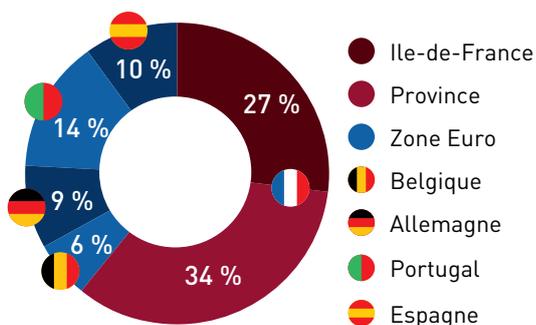
Qualité environnementale (% de la valeur vénale)



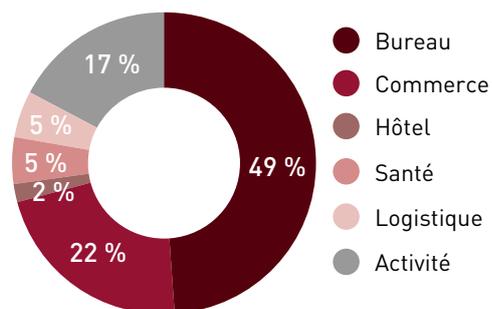
LE PATRIMOINE DE LA SCPI

PROFIL DU PATRIMOINE (y compris VEFA)

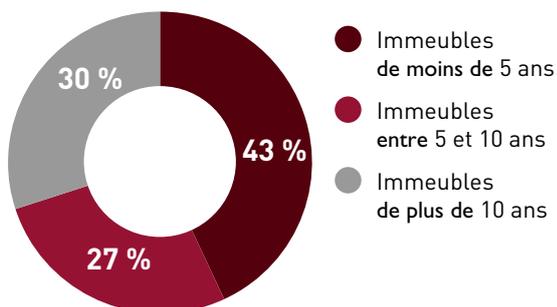
Répartition géographique
(% de la valeur vénale)



Répartition typologique
(en m²)



Age des immeubles
(% de la valeur vénale)



Durée des baux restant à courir
(% des loyers)



Bureaux / Val Plaza

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

2



Showroom / Les Ulis

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

3





LE PATRIMOINE DE LA SCPI INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2014 (hors VEFA)

Bureaux / Vélizy

Acquis le 14/02/2014
Prix d'acquisition : 17,4 M€
Rendement à l'acquisition : 8,40 %
Surface : 7 086 m²
Locataire : GE Healthcare

Situé à 10 km de Paris, Vélizy est la « Silicon Valley » à la française, partie intégrante du Grand Paris. L'actif est implanté au cœur de la zone d'emploi de Vélizy, à proximité de la ligne de tramway T6.



4



Bureaux / Francfort

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



5



Hôtels / Amiens, Beaune, Brétigny-sur-Orge

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

6



	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en K€	Droits, taxes et frais d'acquisition en K€	Prix de revient en K€	Estimation 2014 en K€
	REGION PARISIENNE						
	Bureaux						
	Parc Faraday Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 SERRIS	775	24/07/2012	1 781	91	1 690	1 700
	Lognes 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 LOGNES	4 484	11/12/2013	10 098	754	9 345	9 500
4	Velizy 22-24 avenue de l'Europe, 78140 VELIZY	7 086	14/02/2014	17 412	1 266	16 146	18 950
3	Les Ulis 1 avenue du Pacifique, 91940 LES ULIS	17 620	20/06/2014	18 729	1 148	17 581	18 110
9	Lieusaint rue de la Mixité, 77127 LIEUSAIN	5 568	23/12/2014	13 134	858	12 276	12 320
	Hôtels						
6	Bretigny 7 route des champcueils, 91220 BRETIGNY	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 720
	PROVINCE						
	Bureaux						
	Forgeval Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 VALENCIENNES	1 355	18/12/2012	2 471	51	2 420	2 390
	Denain 4/6 allée du 24 juillet 1712, 59220 DENAIN	1 770	07/06/2013	3 628	78	3 550	3 550
	Technoparc de l'Aubinière Bâtiment V, 11 av des Améthystes, 44300 NANTES	675	30/11/2012	1 172	72	1 100	1 070
	Rennes Courrouze ZAC de la Courrouze, 35160 SAINT-JACQUES DE LA LANDE	883	11/07/2013	1 887	61	1 827	1 850
	Parc de la Conterie 2 12 rue Léo Lagrange, 35 131 CHARTRES DE BRETAGNE	1 304	15/11/2013	2 228	93	2 135	2 170
	Newton 1 rue Pierre Adolphe Bobierre, 44 000 NANTES	2 042	19/12/2013	4 536	97	4 439	4 500
	Europa 18 rue de Norvège, 44 000 NANTES	3 634	19/12/2013	8 291	180	8 111	8 063
2	Val Plaza ZAC du Val d'Orson, 35770 VERN SUR SEICHE	4 074	04/06/2014	7 080	667	6 413	6 640
	Bureaux/Activité						
	Actipark ZA de la Pentecôte, 7-11 rue Jean Rouxel, 44700 ORVAULT	1 862	30/05/2012	1 545	0	1 545	1 460
	Logistique						
	Pylos , 1, rue Adrienne Bolland, 44 980 SAINTE LUCE SUR LOIRE	4 863	21/11/2013	8 615	249	8 366	8 280
	Activité						
11	Saint-Nazaire , ZAC de Brais Ilot 7, 44600 ST NAZAIRE	7 092	25/06/2014	7 400	250	7 150	7 230
	Bureaux/Activité/Logistique						
	Asklé Santé ZI de Grézan, 200 rue Charles Tellier, 30000 NIMES	6 134	17/12/2012	4 375	25	4 350	4 286
	Logistique						
	Vendres/Béziers Av de l'Europe, 34350 VENDRES	2 629	04/06/2013	4 780	176	4 604	4 600
	Santé						
	Therme de Foncaude 34990 JUVIGNAC	4 401	20/09/2013	10 392	402	9 990	10 450
	Commerces						
	Amneville Centre Commercial, Le Marché des Thermes, 57 360 AMNEVILLE	468	31/10/2012	1 156	0	1 156	800
	Le Creusot 5-17 rue de Pologne, 71150 LE CREUSOT	3 314	22/03/2013	4 301	173	4 128	4 190
	Torcy bd du Huit mai, 71210 TORCY	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	1 840
	Hôtels						
6	Beaune 1 rue Andre Ampert 21200 BEAUNE	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 440
	Amiens ZAC de l'Arc 80330 LONGUEAU	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 670
	EUROPE						
	Commerces						
	Espagne C/ Joesph Maria Foch I Torres 10, 43006 TARRAGONA	3 731	17/05/2013	7 691	191	7 500	7 800
1	Portugal Avenida da Liberdade n 678-7121 BRAGA	2 170	11/04/2014	4 495	345	4 150	4 226
	Canaries Avenida Los Menceyes CALETILLAS						
7	Canaries Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma EL PUENTE	10 542	26/06/2014	14 429	429	14 000	14 900
	Canaries Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, s/n LOS LLANOS						
	Canaries Granadilla de Abona SAN ISIDRO						
	Portugal Gandra, Mazedo parish, Monçao council MONCAO						
	Portugal Estrada Municipal 627 - Molelos 3460- 482 TONDELA						
10	Portugal Av. Mesquita Gaviao n°206 - Lugar Da Torre 4730-010 VILA VERDE	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	29 333
	Portugal pia dos neves - Freguesia deS. Joao 4815 VIZELA						
	Portugal Vila Nova de Cerveira council - VILA NOVA DE CERVEIRA						
	Bureaux						
8	Bruxelles Klein kloosterstraat 10-12, 1932 SINT STEVENS WOLUWE	7 573	29/09/2014	14 966	1 391	13 575	13 690
5	Francfort Siemenstrasse 10 - 63263 NEU ISENBURG	8 400	17/10/2014	19 087	1 187	17 900	19 930
	TOTAL	142 179		235 122	13 255	221 867	229 658

1%

VALORISATION
DE LA PART AU
1^{ER} JUIN 2014

TRI
2,89%

Taux de rendement interne sur 2,5 années.

LE MARCHÉ DES PARTS

UNE COLLECTE RAPIDEMENT INVESTIE

Le prix de la part a augmenté de 1 % le 1^{er} juin 2014 (en moyenne de 1,28 % en 2014) afin que la valeur de la part soit au plus proche de la valeur du patrimoine de la SCPI (valeur de reconstitution). L'augmentation de capital en cours se déroule ainsi sans être dilutive pour les porteurs de parts de CORUM Convictions.

Date de création :	6 février 2012
Date d'ouverture au public :	6 avril 2012
Nominal de la part au 01/01/2014 :	1 020 €
Nominal de la part à compter du 01/06/2014 :	1 030 €

Evolution du capital	2014	2013	2012
Montant du capital nominal au 31/12	185 346 378 €	74 305 262 €	14 646 242 €
Nombre de parts au 31/12	215 019	86 201	16 991
Nombre d'associés au 31/12	4 120	1 776	452
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année	15 668 391 €	8 250 452 €	1 880 094 €
Prix d'entrée au 31/12 (1)	1 030 €	1 020 €	1 000 €

(1) Prix payé par le souscripteur.

Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées 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 rattachés, peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS (CESSIONS OU RETRAITS)

984 parts ont été retirées au cours de l'année 2014.

Aucune cession n'est intervenue.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

Evolution du prix de la part	2014	2013	2012*
Prix de souscription au 01/01	1 020 €	1 000 €	1 000 €
Prix de souscription depuis le 1 ^{er} juin	1 030 €	1 020 €	-
Dividende brut versé au titre de l'année	64,77 €	63,84 €	40,05 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	7,09 €	5,64 €	4,14 €
Report à nouveau cumulé par part en souscription	3,88 €	2,06 €	0,77 €
Taux de rendement interne (1)	2,89 %		
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) (2)	6,31 %	6,30 %	6,01 %
Variation du prix de la part (3)	1,28 %	1,30 %	-

* Sur 8 mois de jouissance des parts.

(1) Taux de rendement interne calculé sur 2,5 années

(2) Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM), défini comme le dividende brut avant acompte fiscal 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.

(3) Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année.

Commerces

Iles Canaries (Espagne)

Acquis le 26/06/2014

Prix d'acquisition : 14,4 M€

Rendement à l'acquisition : 10,42 %

Surface : 10 542 m²

Locataire : HiperDino

7



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2014

Capital nominal	185 346 K€
Distribution 2014 (par part)	64,77 €
Valeur ISF pour 2014* (par part)	906,77 €
* Valeur ISF = valeur de retrait = 906,77 € ; cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.	
Capitalisation (en prix de souscription)	221 470 K€
Nombre de parts	215 019
Nombre d'associés	4 120
Distribution estimée 2015 (par part)	62,40 €

NOTRE STRATÉGIE POUR 2015

La stratégie restera celle qui est menée depuis la création de votre SCPI : utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir.

En matière d'acquisition, nous privilégions les marchés les moins en proie aux tensions inflationnistes générées par l'afflux d'investisseurs. Nous continuerons à marquer un intérêt fort pour les couples locataires/immeubles offrant des perspectives de revenus réguliers en phase avec nos objectifs de rendement. Nous resterons opportunistes et ouverts, en prenant en compte les évolutions de la sphère économique réelle dans laquelle évoluent les locataires.

2014 a été l'année de l'accélération des investissements en Europe. 2015 verra encore la poursuite à plus grande échelle de ces investissements.

Les dossiers qui sont aujourd'hui à l'étude devraient permettre d'accroître la belle diversification déjà réalisée notamment en zone euro. La valeur moyenne des acquisitions augmentera naturellement avec la capitalisation de votre SCPI.

PRÉSENTATION DES TRAVAUX D'ÉVALUATION EFFECTUÉS PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2014. Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.). Les valeurs des immeubles acquis en 2012 et 2013 ont été actualisées en décembre 2014.

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisition réalisée sur l'exercice 2014 :

- Bureaux Velizy (78)
14 février 2014 / 7 086 m² / 1 locataire
- Commerce Braga (Portugal)
le 11 avril 2014 / 2 170 m² / 1 locataire
- Bureaux Rennes (35)
le 4 juin 2014 / 4 074 m² / 3 locataires
- Entrepôt d'activité et Bureaux Les Ulis (91)
le 20 juin 2014 / 17 620 m² / 1 locataire
- Ensemble de 3 hôtels B&B
à Amiens (80), Beaune (21) et Brétigny (91)
le 25 juin 2014 / 3 385 m² / 1 locataire
- Entrepôt d'activité Saint Nazaire (44)
le 25 juin 2014 / 7 092 m² / 1 locataire
- 4 supermarchés Hyperdino aux Iles Canaries (Espagne)
acquis le 26 juin 2014 / 10 542 m² / 1 locataire
- Bureaux Bruxelles (Belgique)
le 29 septembre 2014 / 7 573 m² / 1 locataire
- Bureaux Francfort (Allemagne)
le 17 octobre 2014 / 8 400 m² / 4 locataires
- 5 supermarchés Pingo Doce entre Porto et Braga (Portugal)
le 19 décembre 2014 / 22 607 m² / 1 locataire
- Bureaux Lieusaint (77)
le 23 décembre 2014 / 5 568 m² / 3 locataires

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Elles représentent plus de 97 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2014.

Les charges sont essentiellement composées par :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion notamment les honoraires du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier ;
- la provision pour grosse réparation.

L'ensemble des charges nettes représente 19 % des loyers quittancés de la SCPI CORUM Convictions. Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles							
	Bureaux	Commerces	Activité	Santé	Logistique	Hôtels	TOTAL
Paris							
Région parisienne	19 %		7 %			1 %	27 %
Province	15 %	3 %	4 %	5 %	5 %	2 %	34 %
Dom-Tom							
Europe	15 %	18 %	6 %				39 %
TOTAUX	49 %	21 %	17 %	5 %	5 %	3 %	100 %

Répartition du patrimoine en % des surfaces							
	Bureaux	Commerces	Activité	Santé	Logistique	Hôtels	TOTAL
Paris							
Région parisienne	14 %		11 %			1 %	26 %
Province	13 %	4 %	8 %	6 %	3 %	1 %	35 %
Dom-Tom							
Europe	11 %	21 %	7 %				39 %
TOTAUX	38 %	25 %	26 %	6 %	3 %	2 %	100 %

OCCUPATION DES IMMEUBLES

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Superficie totale (m ²)	141 999	35 986	11 269
Surface vacante (m ²)	1 093	283	0
Taux d'occupation physique (TOP) annuel*	99,43 %	99,56 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) annuel**	99,61 %	99,73 %	100 %

Les vacances constatées au 31 décembre 2014 sont les suivantes :

- 2 locaux commerciaux pour un total de 238 m² à Amnéville, en cours de relocation.
- 2 locaux commerciaux pour un total de 254 m² au Creusot, en cours de relocation.
- 1 surface d'activité/bureaux de 406 m² à Nantes, en cours de relocation.
- 1 surface de bureaux de 195 m² à Valenciennes, en cours de relocation.

* Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus).

** Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés / loyers facturables).

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.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

en k€	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives :				
Bureaux	123 545	128 045	26 452	26 349
Activité	10 286	10 142	4 135	4 079
Commerces	63 239	63 705	14 851	14 730
Logistique	11 660	11 485	12 055	11 871
Santé	9 997	10 450	2 498	2 498
Hôtels	5 923	5 830		
TOTAL	224 650	229 658	59 990	59 527

Bureaux / Bruxelles

Acquis le 29/09/2014

Prix d'acquisition : 14,9 M€

Rendement à l'acquisition : 7,52 %

Surface : 7 573 m²

Locataire : Bridgestone



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine,
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi (en K€) pour un nombre de parts de 215 019 au 31 décembre 2014.

en k€	Total 2014	Par part 2014	Total 2013	Par part 2013
Placements immobiliers	227 769		59 911	
Autres actifs nets (1)	- 41 588		15 291	
Valeur comptable	186 181	865,88 €	75 202	872,40 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	229 659		59 527	
Autres actifs nets (1)	- 41 588		15 291	
Valeur de réalisation	188 071	874,67 €	74 818	867,95 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	22 501		8 948	
→ dont 10,764 % TTI en commission de souscription	20 244		8 053	
→ dont 1,20 % TTC en frais de recherche	2 257		895	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	19 980		5 179	
→ frais de notaire et droits d'enregistrement 6,20 %	14 239		3 691	
→ frais de commercialisation 2,5 %	5 741		1 488	
Valeur de reconstitution	230 552	1 072,24 €	88 945	1 031,83 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

Evolution par part des résultats financiers						
en €	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	86,95	97,0 %	78,55	94,89 %	54,79	94,99 %
Produits financiers (1)	0,16	0,2 %	0,34	0,42 %	0,84	1,46 %
Produits divers	2,55	2,8 %	3,88	4,69 %	2,04	3,54 %
Transfert de charges	0,00	0,0 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL REVENUS	89,67	100,00 %	93,4	100,00 %	57,68	100,00 %
Commission de gestion	9,67	10,8 %	8,69	10,49 %	5,83	10,11 %
Autres frais de gestion	1,39	1,5 %	1,47	1,78 %	6,25	10,83 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges financières	2,15	2,4 %	0,16	0,20 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	2,35	2,6 %	0,96	1,16 %	0,04	0,08 %
Sous-total charges externes	15,56	17,3 %	11,28	13,63 %	12,12	21,02 %
Amortissements nets (2)	0,00	0,0 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes (2)	3,76	4,2 %	2,36	2,85 %	1,37	2,37 %
Sous-total charges internes	3,76	4,2 %	2,36	2,85 %	1,37	2,37 %
TOTAL CHARGES (3)	19,32	21,5 %	13,64	16,48 %	13,49	23,39 %
RESULTAT COURANT	70,35	78,5 %	69,13	83,53 %	44,19	76,61 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Variation report à nouveau	- 5,58	- 6,2 %	- 5,30	- 6,40 %	- 4,14	- 7,17 %
Revenus distribués avant PF et PS	64,77	72,2 %	63,84	77,12 %	40,05	69,43 %
Revenus distribués après PF et PS	64,69	72,1 %	63,80	77,08 %	39,29	68,12 %

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission.

COMPTES ET ANNEXES AU 31 DÉCEMBRE 2014

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

1. DÉROGATIONS

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

a) Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives.

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

3. VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

4. AMORTISSEMENTS ET PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

Bureaux / Lieusaint

Acquis le 23/12/2014

Prix d'acquisition : 13,1 M€

Rendement à l'acquisition : 8,02 % - Surface : 5 568 m²

Locataires : Pôle Emploi, Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie SAN Senart.



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2014		2013	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - Compte de résultat (1)				
Produits de l'activité immobilière	11 219	95,20	2 945	93,41
Excédent brut d'exploitation	8 968	76,10	2 174	73,31
Résultat de l'exercice	8 290	70,35	2 180	69,13
2 - Valeurs bilantielles (2)				
Capital social	185 346	862,00	74 305	862,00
Total des capitaux propres	186 181	865,88	75 202	872,40
Immobilisations locatives	228 164	1 061,13	59 990	695,93
Total de l'état du patrimoine	186 181	865,88	75 202	877,39
3 - Autres informations (1)				
Résultat distribuable	8 468	71,86	2 193	69,55
Dividende	7 633	64,77	2 015	63,84
4 - Patrimoine (2)				
Valeur vénale des immeubles	229 658	1 068,08	59 527	690,56
Valeur comptable	186 181	865,88	75 202	872,40
Valeur de réalisation	188 071	874,67	74 818	867,95
Valeur de reconstitution	230 552	1072,24	88 945	1 031,83

(1) Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance à la fin de l'exercice.

(2) Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

en k€	2014		2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	224 650	229 658	56 144	55 681
Charges à répartir	3 514		3 846	
Provisions liées aux placements immobiliers	- 394		- 79	
Total Placements Immobiliers	227 769	229 658	59 911	59 527
Actifs immobilisés				
Locataires	1 289	1 289	332	332
Autres créances	1 870	1 870	4 742	4 742
Placements et disponibilités	- 10 308	- 10 308	13 008	13 008
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	- 27 724	- 27 724		
Dettes d'exploitation	- 6 812	- 6 812	- 2 800	- 2 800
Total Autres actifs et passifs d'exploitation	- 41 685	- 41 685	15 282	15 282
Total Comptes de régularisation actif et passif	97	97	9	9
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	186 181		75 202	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		188 071		74 818

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 01/07/1971.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immobilisations se décomposent ainsi :

en k€	Valeurs brutes au 01/01/14	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/14
Terrains et constructions locatives	55 588	166 280		221 868
Terrains et constructions locatives	3 846		3 846	0
Frais d'acquisition	556	5 740		6 296
Total	59 990	172 020	3 846	228 164

Les acquisitions de l'exercice 2014 concernent 20 actifs immobiliers détaillés ci-avant.

ÉTAT DES PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

- Dotation de la provision pour grosse réparation pour un montant total de 307 K€ correspondant à 3 % des loyers quittancés au 31 décembre 2014.
- Dotation des provisions pour créances douteuses sur les actifs d'Amnéville et Le Creusot pour 128 K€.

DÉTAIL DES CRÉANCES

Les créances sont composées ainsi :

en k€	Montants bruts	Inférieures à 1 an	Supérieures à 1 an
Locatives	1 417	1 417	
Fiscales	1 506	1 506	
Associés	174	174	
Débiteurs divers	189	189	
Total	3 286	3 286	

DÉTAIL DES DETTES

Les dettes sont composées ainsi :

en k€	Montants bruts	Inférieures à 1 an	Supérieures à 1 an
Dépôts de garantie locataires	1 939		1 939
Fournisseurs d'immobilisations	1 805	1 805	
Locataires, avances sur charges	994	994	
Fiscales	282	282	
Associés	2 703	2 703	
Autres dettes	1 029	1 029	
Total	8 752	6 813	1 939

ÉTAT DES ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS

- Hypothèques inscrites sur les actifs ou promesses d'hypothèques données dans le cadre du refinancement des actifs du patrimoine.
- Engagements reçus sur les contrats de couverture du taux EURIBOR, contractés directement avec les banques qui ont apporté les financements.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Y COMPRIS IMMOBILISATIONS EN COURS)

Terrains et constructions locatives en k€	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Bureaux	123 545	128 045	26 452	26 349
Activité	10 286	10 142	4 135	4 079
Commerces	63 239	63 705	14 851	14 730
Logistique	11 660	11 485	12 055	11 871
Santé	9 997	10 450	2 498	2 498
Hôtels	5 923	5 830		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	224 650	229 658	75 202	186 181

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 01/07/1971.

Commerces / Portugal

Acquis le 19/12/2014
 Prix d'acquisition : 31,1 Me
 Rendement à l'acquisition : 7,78 %
 Surface : 22 606 m²
 Locataire : Pingo Doce

10



TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en k€	Ouverture au 01/01/2014	Mouvements 2014	Clôture au 31/12/2014
Capital	74 305	111 041	185 346
Capital souscrit	74 305	111 041	185 346
Prime d'émission nette	719	-719	0
Prime d'émission HT	12 509	20 985	33 495
Prélèvement sur prime d'émission	- 11 790	- 21 704	- 33 495
Ecarts d'évaluation			
Réserves et Report à nouveau	13	165	178
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/13	2 180	- 2 180	
Acomptes sur distribution au 31/12/13	- 2 015	2 015	
Résultat au 31/12/14		8 290	8 290
Acomptes sur distribution au 31/12/14		- 7 633	- 7 633
TOTAL CAPITAUX PROPRES	75 202	110 979	186 181

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014

PRODUITS (hors taxes / en k€)	31/12/2014	31/12/2013
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	10 247	2 477
Charges facturées	671	346
Produits annexes	300	122
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	11 219	2 945
Transfert de charges d'exploitation (prélevées sur la prime d'émission)	9 546	1 504
Honoraires de souscriptions	15 668	8 250
Reprises des provisions d'exploitation	0	0
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	25 214	9 755
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	19	11
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL DES PRODUITS	36 452	12 711

CHARGES (hors taxes / en k€)	31/12/2014	31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	671	347
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
Autres charges immobilières	278	29
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	948	376
Rémunération de la société de gestion	1 140	274
Honoraires de souscriptions	15 668	8 250
Frais d'acquisitions	9 546	1 504
Diverses charges d'exploitation	164	47
Dotations aux provisions d'exploitation	444	74
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	26 962	10 149
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	253	5
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	8 290	2 180
TOTAL DES CHARGES	36 452	12 711

TABLEAU DE FINANCEMENT

en k€	31/12/2014	31/12/2013
Valeurs disponibles au début de l'exercice	13 008	2 353
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	8 290	2 180
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	110 322	60 221
Variation des dettes hors solde sur dividendes	29 879	1 656
Dotations aux provisions	444	74
Total des ressources	148 934	64 131
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-1 699	4 575
Acquisitions d'immeubles	168 174	47 644
Solde du dividende de l'exercice précédent	846	87
Acomptes sur dividendes de l'exercice	4 930	1 169
Total des emplois	172 250	53 476
Valeurs disponibles en fin d'exercice	- 10 308	13 008

EMPLOI DES FONDS

en k€	2013	Variation	2014
Fonds collectés (HT)	86 815	132 026	218 841
Emprunt	0	25 744	25 744
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	- 1 660	- 6 033	- 7 693
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 10 130	- 15 668	- 25 798
Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés	- 59 990	- 168 174	- 228 164
Sommes restant à investir	15 035	- 32 105	- 17 070

Corum Convictions est surinvestie au 31/12/2014 par rapport aux fonds disponibles à l'investissement.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en k€	31/12/2014	31/12/2013
Production de l'exercice	11 219	2 945
Charges immobilières	- 948	- 347
Autres charges immobilières	0	- 29
Production nette	10 271	2 569
Charges d'exploitation de la société	- 1 303	- 320
Excédent brut d'exploitation	8 968	2 249
Dotations aux provisions	- 444	- 74
Résultat d'exploitation	8 524	2 174
Résultat net financier	- 234	6
Résultat courant	8 290	2 180
Résultat net exceptionnel	0	0
Résultat net comptable	8 290	2 180

Activité / Saint-Nazaire

Acquis le 30/06/2014

Prix d'acquisition : 7,4 M€

Rendement à l'acquisition : 7,98 %

Surface : 7 134 m²

Locataire : SIMRA

11



RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CORUM Convictions, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 11 mars 2015

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Fait à Paris, le 11 mars 2015

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre Société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Elle nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 3 février 2015, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la Société de Gestion.

Sur l'exercice 2014, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 15 668 391 €. Les honoraires de gestion se sont élevés à 1 139 528 €.

La SCPI Corum Convictions a collecté sur l'année 2014, plus de 132 millions d'euros, prime d'émission incluse, portant le capital social de la société au 31 décembre 2014 à 185 346 378 € et sa capitalisation à 221 M€. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels.

Au cours de l'année 2014, onze actifs immobiliers ont été acquis dans cinq pays d'Europe : France, Espagne, Portugal, Belgique et Allemagne. Ils sont à usage de bureaux, commerces, locaux d'activité, logistique et hôtels. Les investissements réalisés oscillent entre 4,5 M€ et 31 M€ (pour un lot de 5 supermarchés au Portugal) avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 8,05 % Acte en Mains. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine se sont appréciés depuis leur acquisition. Près de 70 % du patrimoine est neuf, très récent ou sous garantie décennale. Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 7,5 ans. 59 % des immeubles sont "verts" et bénéficient d'une certification environnementale ou sont aux dernières normes de construction allant du label BREEAM à la RT 2005. La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI, permet d'obtenir une forte diversification tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Ce patrimoine est quasi-intégralement loué (à plus de 99 %).

A l'heure où le marché français se durcit avec des taux de rendement à l'investissement en baisse tout comme une réglementation peu favorable aux propriétaires (loi Pinel), la SCPI saisit les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La forte croissance de la capitalisation de votre SCPI est maîtrisée : au 31 décembre 2014, la collecte de l'année était intégralement investie.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions agréées par la Société de Gestion, nécessaires au bon déroulement de la vie de votre SCPI.

Le Conseil de Surveillance a également approuvé à l'unanimité son Règlement Intérieur, précisant ses règles de fonctionnement et d'application immédiate.

Nous vous proposons de renouveler, lors de l'assemblée générale, le montant des jetons de présence versés aux administrateurs. Je vous rappelle que cette somme est versée en fonction de l'assiduité aux réunions, tout comme cela a été voté pour l'année 2014.

Enfin nous arrivons au terme du mandat du Conseil de Surveillance. Vous devez donc procéder à l'élection des membres du Conseil de Surveillance. Le Conseil de Surveillance appelle au maintien du nombre de ses membres à huit pour le bon déroulement des débats et de sa mission. Je vous informe qu'une majorité des membres sortants a exprimé le souhait de continuer à vous représenter, à agir et défendre aux mieux vos intérêts. Je ne peux qu'encourager vos suffrages sur leurs noms compte tenu de la qualité de leurs engagements au sein du Conseil.

Avant de clore notre rapport, il nous reste, au terme de notre mandat, à remercier la Société de Gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Le Conseil de Surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 14 AVRIL 2015

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 8 290 050,51 euros et un capital social nominal de 185 346 378 euros.

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 8 290 050,51 euros ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2014	8 290 050,51 €
Report à nouveau	177 897,76 €
Résultat disponible à affecter	8 467 948,27 €
Dividende	7 632 936,40 €
Report à nouveau après affectation	835 011,87 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	186 181 389,87 €	865,88 €
Valeur de réalisation	188 070 568,65 €	874,67 €
Valeur de reconstitution	230 551 606,45 €	1 072,24 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir constaté que l'article 18 des Statuts – Nomination du Conseil de Surveillance – dispose notamment que ledit conseil « est composé de sept membres au moins, douze au plus », décide de maintenir le Conseil de Surveillance au nombre actuel de huit membres.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir, soit douze (12). Il est toutefois souligné qu'il est proposé à l'assemblée générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de Surveillance à huit (8). En conséquence, si cette proposition est adoptée, seuls les huit (8) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus.

Sous réserve de l'adoption de la cinquième résolution, l'assemblée générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance les huit candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Associés sortant se représentant :

LAHERA Francisco (Président), CLUZEL Guy, GIBOIRE Serge, GUILLAUMOT Michel, TORTAJADA Stéphane.

Associés fondateurs faisant acte de candidature :

HERIAUD Jean-Pierre, MACHADO José.

Associés faisant acte de candidature :

Personnes physiques : BATTISTELLA Jérôme, BELSON Antoine, BERTOMEU Sébastien, BINOIS Olivier, BLANCO Marius, BON Henry, BOUTHIE Christian, BUTIN Jean-Marc, CAMPMAS Gautier, CERVERA Patrick, CORNAND René, DAUDE Daniel, DE MAISTRE Jean, DELACOUR Patrick, DELAIGUE Jean, ESCANDE Claude, EYROLLE Etienne, FOUCHERAND Nicolas, FOURIS RAOUL, GARCIA Thierry, GAU Jacques, GOIX André, HO-TOUSSAINT Tsai Li, KERISOUET Emmanuel, LANCON Pascal, LAVENU Alain, LONG Sébastien, MARCILLET Alain, MAZUAI Christophe, MEREYDE Laurent, METAIS Marc-Antoine, MORVAN Anthony, MOTCHIDLOVER Yves, MOULIS Jean-François, NICOLAS Xavier, ORIOL Damien, PADOVAN Patrick, PINEL Alain, RILHAC Christian, RIVIERE Patrice, SALOMON Denis, SANTINI Dominique, STAIGER GARCIA Pascale, TESTARD François, TISSOT Sylvain, TOUSSAINT Hervé, WARCKOL Didier,

Personnes morales : SC ADM LAB représentée par Michel BARTHEL, SARL CERCOVAL représentée par Michel SEZALORI, SARL HERMES INVESTISSEMENT représentée par Nicolas SCHMITT, SAS I&D Informatique et Développement représentée par Daniel GRANGE, SCI IMMOBILIERE DE L'AQUEDUC représentée par Pierre CLASQUIN, SCI MARMITE représentée par Arnaud JAMET, SCI SGO USU représentée par Stéphane GOERLINGER, SC STE-REOT&P représentée par Pierre BONNIS, SCI 3JV représentée par Jean-Jacques BONIN.

Les huit candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix sont élus pour une durée maximale de trois années. Leur mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

En cas de refus de l'adoption de la cinquième résolution, le nombre susmentionné de huit sera porté à douze.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (SUITE)

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article 18 des statuts, l'assemblée générale fixe, sur proposition de la Société de Gestion à 4 000 euros la rémunération à allouer globalement au Conseil de surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2015. Chaque membre du Conseil de Surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en assemblée générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

En cas de refus de la cinquième résolution, l'enveloppe globale sera ajustée proportionnellement au nombre de membres du Conseil de Surveillance élus.

Les membres du Conseil de Surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La Société de Gestion met en conformité les statuts à savoir l'article 18, avec l'article 422-200 du RG AMF relatif aux modalités de nomination et renouvellement des membres du Conseil de Surveillance et avec le Règlement intérieur de Conseil de Surveillance instauré.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de supprimer, à l'article 18 des statuts, la phrase suivante :

« Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les trois ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort. »

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte de l'adoption par le Conseil de Surveillance de son règlement intérieur en date du 3 février 2015 et décide de compléter l'article 18 afin de rajouter un dernier alinéa prévoyant l'existence d'un règlement intérieur du Conseil de Surveillance conformément aux recommandations du Code de Déontologie de place des SCPI (adopté par l'ASPIIM) intégrant une condition de propriété d'un certain nombre de parts pour se porter candidat au conseil, rédigé comme suit :

« Un règlement intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le règlement intérieur, adopté par le Conseil de Surveillance, est disponible sur le site internet www.scpicorumconvictions.com.

Conformément au règlement intérieur, le candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quinze parts au minimum, et devra conserver au minimum quinze parts pendant toute la durée de son mandat et doit être âgé de moins de 70 ans au jour de sa nomination.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 12 des statuts relatif aux modalités d'exercice du droit de vote des nus-proprétaires et usufruitiers afin de préciser, en cas de démembrement des parts, la distribution des droits et pouvoirs des usufruitiers et nus-proprétaires comme suit :

La dernière phrase de l'article 12 « A défaut de notification d'un représentant, la Société de Gestion convoquera l'usufruitier en assemblées générales et le nu-proprétaire uniquement dans les cas de modification, transformation, dissolution ou liquidation de la société. » est désormais rédigée et complétée ainsi qu'il suit : « A défaut de notification d'un représentant, la Société de Gestion convoquera l'usufruitier en assemblée générale ordinaire et le nu-proprétaire à toute assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires (notamment concernant l'affectation des bénéfices) et au nu-proprétaire pour les seules décisions extraordinaires.

Concernant la répartition du bénéfice, le bénéfice social correspondant aux bénéfices courants, aux bénéfices exceptionnels afférents aux seules plus-values de cession de valeurs mobilières et au report à nouveau bénéficiaire, s'il est mis en distribution, reviendra exclusivement à l'usufruitier ; les bénéfices exceptionnels distribués, correspondant aux seules cessions d'éléments d'actifs immobilisés autres que des valeurs mobilières, reviendront au nu-proprétaire. En cas de dissolution de la SCPI, le boni de liquidation sera réparti entre l'usufruitier et le nu-proprétaire proportionnellement aux montants des sommes versées par chacun. »

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

CORUM ASSET MANAGEMENT, SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE DE FIA



Les SCPI ont acquis une dimension européenne avec le statut de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et un renforcement de leurs contrôles avec la nomination obligatoire d'un dépositaire. Elles sont soumises aux règles communes de gestion des FIA. Le statut de société de gestion de FIA complète les exigences réglementaires, notamment sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, les rémunérations, le niveau des fonds propres et la nomination d'un évaluateur indépendant. CORUM AM a mis à jour ses procédures et revu son organisation pour répondre favorablement à ces nouvelles dispositions.

A) LIQUIDITÉ ET ENDETTEMENT

La Directive AIFM a renforcé les obligations d'informations aux associés en termes de gestion du risque de liquidité et de recours à l'endettement.

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI, CORUM AM réalise régulièrement des « stress tests » pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces « stress tests » sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de votre SCPI, à sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.

Lorsque votre SCPI a recours à l'endettement dans les limites fixées par l'assemblée générale, les conditions et le niveau de financement sont portés à votre connaissance annuellement.

B) FONDS PROPRES

La Directive AIFM a introduit que le minimum de fonds propres réglementaires de base, exigé par la réglementation en vigueur, soit complété par des fonds propres complémentaires ou une assurance de responsabilité civile. En conséquence, CORUM AM a procédé à un ajustement de ses fonds propres au regard de son activité.

C) NOMINATION D'UN ÉVALUATEUR INDÉPENDANT

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Convictions a tout d'abord recours à un expert immobilier indépendant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Il évalue (ou actualise) annuellement tous les actifs immobiliers détenus en patrimoine. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que la poche financière (extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la Directive AIFM.

D) OBLIGATIONS DE REPORTING ET RÉMUNÉRATIONS

Conformément à l'article 13 de la Directive AIFM, CORUM AM a défini une politique de rémunération basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs et ne favorisant pas la prise de risque. La Société de Gestion tient à disposition des associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.

LA SCPI

CORUM Convictions, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 6 février 2012 et ouverte au public le 6 avril 2012.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Francisco LAHERA	Président
M. Guy CLUZEL	Membre
M. Cédric GENET	Membre
M. Stéphane TORTAJADA	Membre
M. Bruno BLIN	Membre
M. Michel GUILLAUMOT	Membre
M. Serge GIBOIRE	Membre
M. Nicolas PEYCRU	Membre

Le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

CORUM CONVICTIONS

RCS Paris 749 907 507
6 rue Lamennais, 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°12-17 en date du 24 juillet 2012

L'EXPERT-IMMOBILIER



CBRE Valuation

141-151, rue de Courcelles
75017 PARIS

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
19, rue Clément Marot, 75008 Paris

Suppléant

Rémi SAVOURNIN
19, rue Clément Marot, 75008 Paris

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2017.

LE DÉPOSITAIRE

Caceis Bank France

1-3 place Valhubert
75013 Paris



LA SOCIETE DE GESTION

CORUM ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 600 000 €, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-11000012 en date du 14 avril 2011, agréée au titre de la Directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers), le 10 juillet 2014.

RÉPARTITION DU CAPITAL

CORUM ORIGINE	58,32 %
WB Finance et Partenaires et son management	37,50 %
Management de CORUM AM	4,18 %

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Frédéric PUZIN	Président
M. Renaud des PORTES de la FOSSE	Directeur Général
M. Mansour KHALIFÉ	Membre
M. Walter BUTLER	Membre
M. Frédéric FAVREAU	Membre

CORUM AM - RCS Paris 531 636 546

6 rue Lamennais, 75008 Paris

Tel: 01 53 75 43 92 – Fax: 01 53 64 64 89

contact@corum-am.com

Site internet : www.scpi-corum-convictions.com

Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE DE CORUM ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, CORUM AM établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assisté par un cabinet externe spécialisé et indépendant.

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est aussi également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Il s'assure de la transparence d'information communiquée aux souscripteurs potentiels et associés. CORUM AM classe ses associés, par défaut et sauf demande contraire, en clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM AM assure la gestion complète de CORUM Convictions (gestion des actifs immobiliers et financiers ainsi que gestion du passif) et ne délègue aucune de ses fonctions. Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt des porteurs de parts. CORUM AM s'assure, par la mise en œuvre de contrôles internes, que l'intérêt des porteurs de parts de CORUM Convictions est intégré à toute étape du processus de gestion.

A ce titre, les politiques internes de la Société de Gestion en matière de gestion des conflits d'intérêts, de traitement des réclamations ainsi que de meilleure exécution et sélection ou encore de droits de vote sont disponibles sur le site internet de la scpi www.scpi-corum-convictions.com ou sur simple demande.

Il est précisé que dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM AM ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales.

CORUM. Convictions

www.scpj-corum-convictions.com

CORUM AM