

CORUM Convictions



Rapport annuel

2013

PANURGE

Soudain, je ne sais comment, le cas fut subit, je n'eus loisir de le considérer, Panurge, sans autre chose dire, jette en pleine mer son mouton criant et bêlant. Tous les autres moutons, criant et bêlant en pareille intonation, commencèrent à se jeter et à sauter en mer après, à la file. La foule était à qui le premier y sauterait après leur compagnon.

Il n'était pas possible de les en empêcher,

**comme vous savez du mouton
le naturel, toujours suivre le premier,
quelque part qu'il aille.**

Rabelais, Pantagruel



POSITIONNEMENT DES CONVICTIONS INNOVANTES



Frédéric Puzin
Président de
CORUM Asset Management



**CORUM
Convictions :
meilleure
performance
2013 »**

CORUM Convictions est née d'une idée simple: proposer un produit d'épargne immobilier offrant un taux de distribution ambitieux et une appréciation mesurée, mais régulière, du patrimoine. C'est ce projet que nous avons proposé aux fondateurs puis à l'ensemble des porteurs de parts de **CORUM Convictions**.

Fin décembre 2012, vous étiez 452 à avoir rejoint ce projet.

La singularité de notre proposition résidait dans la transgression des codes de l'investissement dans une SCPI : ce n'était plus « l'investissement dans la pierre », si cher aux Français, qui était mis en avant, mais la performance du fonds au regard des objectifs financiers de l'épargnant.

En effet, **CORUM Convictions** ne propose pas de thématique d'investissement à la mode, mais suggère juste de renverser la proposition : l'épargnant sélectionne son investissement en fonction du profil de performance proposé par l'équipe de gérants.

Pour atteindre l'objectif d'une SCPI conciliant un taux de distribution supérieur au marché avec une appréciation du prix de la part comparable au marché dans le temps, les gérants doivent pouvoir investir sur une large zone géographique et dans tout type d'actifs. **CORUM Convictions** investit en France, mais aussi sur la zone euro. Et surtout sans se spécialiser sur une classe d'actifs : le commerce, le bureau en Ile-de-France, la santé...

Ainsi, la SCPI devient plus mobile et peut saisir rapidement un plus grand nombre d'opportunités. Finalement, la gestion est beaucoup plus dynamique, agile, et utilise les différents marchés immobiliers en jouant les contre-cycles, plutôt que de subir un seul et unique marché immobilier.

L'effet vertueux de cette stratégie est une REELLE diversification, une diversification à 360° : par le profil des locataires, les typologies d'immeubles, les villes, les pays, les pratiques immobilières... et mêmes fiscales !

Fin 2013, vous étiez 1 776 à avoir adhéré au projet **CORUM Convictions**. Progressivement, cette nouvelle proposition faite à l'épargnant trouve sa

place, certes encore modeste, dans le paysage des SCPI. La capitalisation était de 88 millions d'euros au 31 décembre 2013. Elle atteint 100 M€ au moment de la rédaction de ce document. Voilà pour le développement.

Passons à la performance. En 2013, **une revalorisation de 2 %** de la part au 1^{er} juin (un an seulement après la création de **CORUM Convictions**), **un rendement de 6,30 %** annuel (vs 6 % en 2012 et après seulement 8 mois d'activité).

Quel rang occupe votre SCPI sur le marché en termes de distribution (DVM) et d'évolution du prix de la part (VPM) ?

LES SCPI À CAPITAL VARIABLE EN 2013

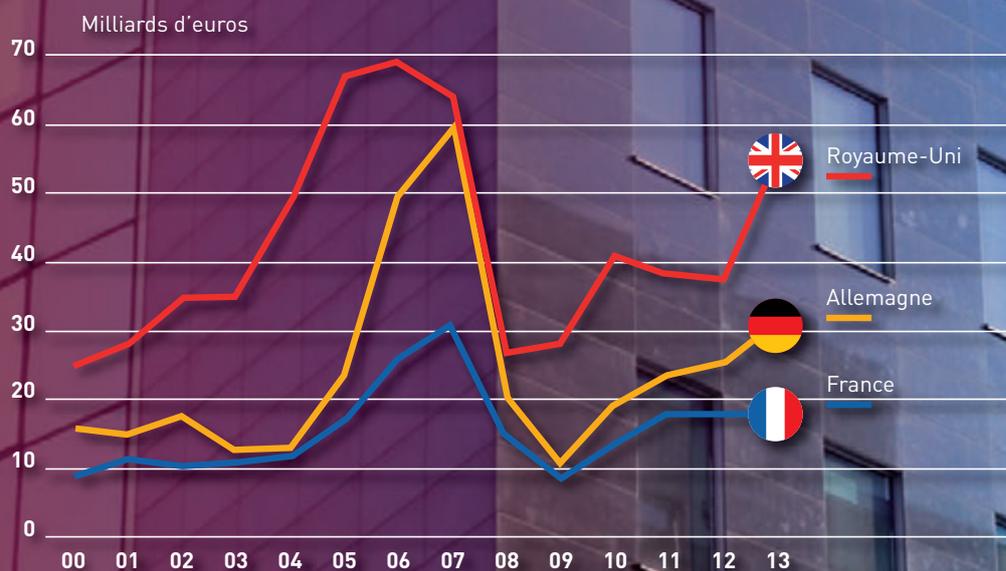
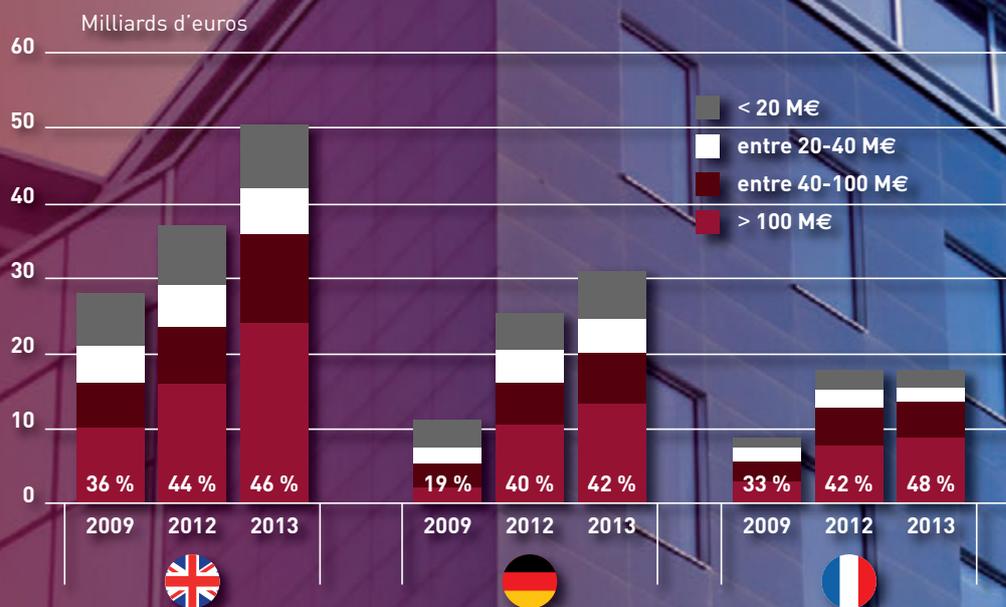
TOP 10	DVM 2013	VPM 2013
CORUM CONVICTIONS	6,30 %	1,30 %
LFP OPPORTUNITE IMMO	6,00 %	0,00 %
CRISTAL RENTE	5,60 %	0,00 %
ATLANTIQUE MUR REGIONS	5,51 %	0,00 %
EPARGNE PIERRE	5,50 %	0,00 %
PLACEMENT CILOGER 3	5,44 %	0,00 %
PIERRE PRIVILEGE	5,41 %	0,00 %
PIERREVENUS	5,37 %	1,35 %
EFIMMO 1	5,37 %	0,00 %
MULTIMMOBILIER 2	5,32 %	0,00 %
...		
MOYENNE DES 38 SCPI	4,90 %	0,52 %

Source : IEIF (Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière)
Le VPM correspond au prix moyen de la part en 2013.
Votre SCPI a augmenté son prix de 2 % au 1^{er} juin 2013.

Comme vous pourrez le constater en parcourant les pages de ce rapport annuel, les résultats de **CORUM Convictions** ont été obtenus tout en développant un patrimoine de qualité : vous trouverez en page 9, notamment, les indicateurs clés du patrimoine. **CORUM Convictions** n'était pas un projet de SCPI « verte », ni constitué d'actifs neufs ou très récents, ou encore bénéficiant de baux supérieurs à 7 ans. Pourtant, fin 2013, toutes ces caractéristiques sont réunies dans son patrimoine.

Ne pas avoir raconté une « histoire immobilière » au lancement de **CORUM Convictions** permet aujourd'hui d'écrire une belle histoire.

Le marché européen : 152 Md d'euros investis dont 17,9 en France



Source : BNP Paribas Real Estate

Exemple de transaction «mammouth» :
la vente de la tour Sequana à Issy-les-Moulineaux
au profit d'un fonds de pension sud-coréen.



LE MARCHÉ IMMOBILIER DES OPPORTUNITÉS EUROPÉENNES



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



Un marché immobilier paradoxal : une demande locative placée en chute libre et un volume élevé d'investissements réalisés sur notre territoire !

En 2013, l'économie française croît de 0,2 %, loin du chemin qu'aurait dû normalement emprunter une économie de sortie de crise. La France apparaît sur ce plan en retrait au sein de l'Europe, alors que l'Espagne et l'Irlande reprennent des couleurs, à côté d'une Allemagne toujours en forme et d'une Grande-Bretagne en plein redressement.

Dans ce contexte économique morose (taux de chômage de 10,70 %, investissements des entreprises toujours au ralenti, déficit public de 4,1 % du PIB), le marché immobilier n'est pas à un paradoxe près. D'une part, une demande locative placée en chute libre, reflet de l'activité des entreprises, avec des chiffres proches de ceux de 2009, qui fut pourtant un année de récession. Cette contraction excessive devrait entraîner mécaniquement un rattrapage en 2014. Et, d'autre part, un volume élevé d'investissements réalisés sur notre territoire !

Sur un volume de 152 Md d'euros investis en Europe, la Grande-Bretagne est en haut du palmarès avec 55 Md d'euros réalisés, soit un tiers des fonds investis en Europe, puis l'Allemagne avec 31 Md et enfin la France avec 17,9 Md d'euros. Ces trois pays, à eux seuls, représentent 68 % du marché européen.

La Grande-Bretagne, avec un marché immobilier toujours très corrélé avec la sphère économique réelle, affiche une croissance de 44 % d'une

année sur l'autre. Une évolution cohérente avec la reprise dynamique de son économie, sa place historique, la profondeur de son marché, ainsi que sa non-exposition à l'euro...

Notons aussi la reprise significative des marchés espagnols et irlandais.

Tout comme l'année dernière, une grande part de ces volumes repose sur des transactions supérieures à 100 millions d'€ :

- 48 % de celles-ci en 2013,
- contre 42 % en 2012.

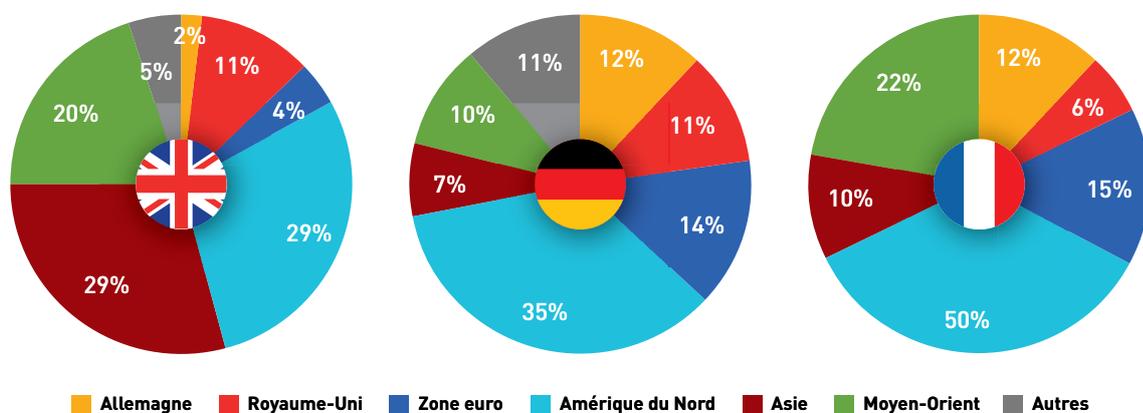
Le poids des investisseurs immobiliers étrangers

La part des investisseurs étrangers en France est en légère baisse : 39 % contre 40 % en 2012.

Concernant l'origine de ces investisseurs étrangers, notons :

- le grand retour de l'Amérique du Nord représentant 35 % des investisseurs étrangers, soit une hausse de 65 % sur un an,
- la stabilité des investisseurs moyen-orientaux qui se maintiennent à un niveau proche de 22 %,
- le désengagement de l'Allemagne, passant de 4 % à 2 %, qui se poursuit,
- les brokers qui, compte tenu des contacts en cours, tablent sur une arrivée significative des investisseurs asiatiques en 2014.

Les principaux marchés européens



Source : BNP Paribas Real Estate

Bureaux / Lognes

Acquis le 11/12/2013

Prix d'acquisition : 10,1 M€

Rendement immobilier : 8,92 %

Surface : 4 484 m²

Locataire : ministère de l'Intérieur

2



Taux de rendement «prime» des bureaux en Europe

- > 6 %
- entre 5 et 6 %
- < 5 %



→ LE MARCHÉ
IMMOBILIER
(SUITE)**Le poids des OPCI, assureurs et mutuelles**

Les assureurs représentent 18,50 % des investissements réalisés en France.

Ils sont par ailleurs très peu vendeurs avec seulement 5 % du volume des ventes.

Les OPCI-SCPI représentent une part de marché de 25,50 %, dont la moitié au profit des OPCI RFA (professionnels).

Notons que les grands vendeurs en 2013 ont été principalement les foncières SIIC, à hauteur de 21,50 %, et les fonds d'investissement à hauteur de 18,50 %. (Source CBRE)

Un marché à deux vitesses

Une demande d'acquisition en France et en Europe sur la base de critères sélectifs :

- immeubles très bien placés,
- labellisés avec des baux fermes.

Des critères qui s'assouplissent devant la rareté des produits (peu de lancements de constructions neuves), et la croissance de la demande :

- baux non sécurisés sur des immeubles très bien placés,
- immeubles un peu moins bien positionnés.

Il en résulte le maintien de taux de rendement bas à l'acquisition, tandis que les produits secondaires, ou mal situés ou anciens, voient leur taux de rendement à l'acquisition croître.

Primauté du bureau

Le bureau reste à un haut niveau représentant 62 % des investissements réalisés.

La part du commerce continue à croître, avec désormais 18 % des investissements réalisés contre 17 % en 2012.

Les actifs diversifiés (hôtels, santé...) poursuivent leur croissance, avec désormais une part de marché de 14,30 % en 2013 contre 11,60 % en 2012.

Ces progressions se font au détriment de l'entrepôt et de l'activité. Toutefois, 2014 devrait être celle du grand retour de la logistique compte tenu du taux de rendement élevé offert par cette classe d'actifs et de la demande exprimée.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ POUR 2014

- Renforcement de la rareté des stocks d'immeubles de bureaux de qualité sur les principaux marchés européens, et notamment la France et l'Espagne.
- Bonne tenue des taux d'intérêt malgré une probable hausse contenue.
- Forte demande persistante des investisseurs français (mutuelles, assureurs, OPCI, SCPI) et étrangers avec l'arrivée attendue des asiatiques ainsi que le renforcement des moyen-orientaux. La pression des investisseurs étrangers sur les principaux marchés européens (France, Grande-Bretagne et Allemagne) devrait se renforcer, avec un retour de ceux-ci en Espagne et en Irlande.
- Dans le même temps, on observe une hausse de la vacance des immeubles et une perte de l'attractivité générale de la France auprès des investisseurs financiers et industriels étrangers. Illustration du découplage du marché de l'investissement immobilier français avec la sphère économique réelle, au contraire de ce qui se passe en Grande-Bretagne et en Allemagne.

Commerces / Tarragone (Espagne)

Acquis le 17/05/2013

Prix d'acquisition : 7,7 M€

Rendement immobilier : 8,12 %

Surface : 3 731 m²

Locataire : Media Markt

15



DISTRIBUTION

6,30%

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM), défini comme le dividende brut, avant prélèvements, versé au titre de l'année 2013 par le prix acquéreur moyen de l'année 2013 de la part.

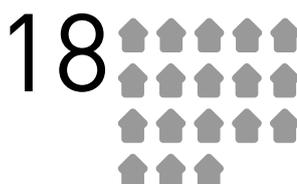
LA SCPI CORUM CONVICTIONS EN QUELQUES CHIFFRES

Les indicateurs les plus fréquemment communiqués sur le marché sont le taux de distribution et l'appréciation du prix de la part : nécessaires, mais non suffisants ! Le résultat par part permet de mesurer le flux de valeur créé par CORUM Convictions. Tout comme le dividende, qui est la fraction du résultat distribué, il est également exprimé en pourcentage de la valeur de la part. Le report à nouveau mesure la richesse non distribuée servant de réserve à la SCPI : c'est la différence entre le résultat et le dividende.

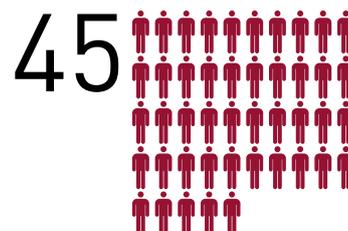
Résultat par part



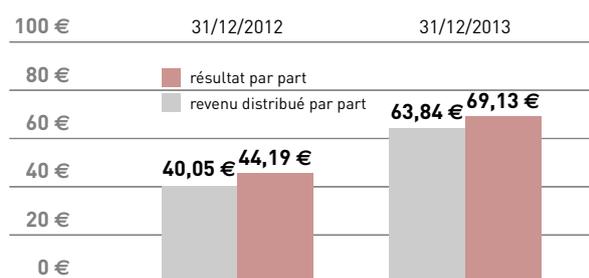
Nombre d'immeubles



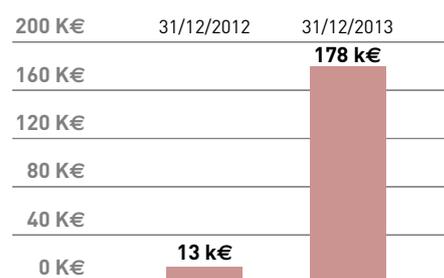
Nombre de locataires



Evolution du résultat par part



Evolution du report à nouveau



L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois. 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.

Report à nouveau : 1,1 mois de dividende

au 31 décembre 2013

Entrepôt frigorifique / Béziers

Acquis le 28/06/2013

Prix d'acquisition : 4,8 M€

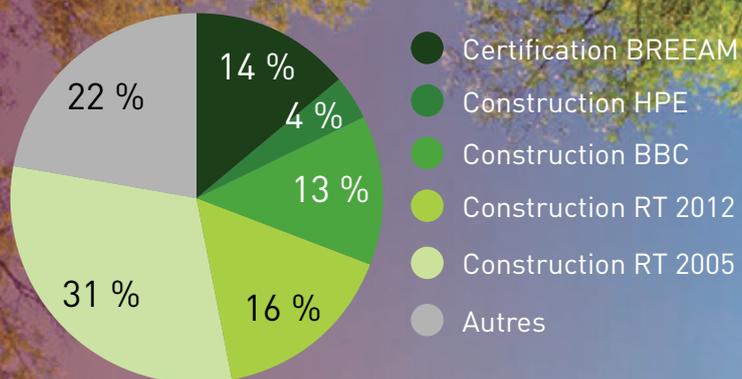
Rendement immobilier : 7,67 %

Surface : 2 629 m²

Locataire : Boul'Pat (marque Coup de Pâtes)

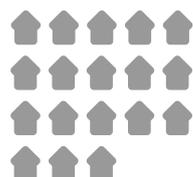


Qualité environnementale (% de la valeur vénale)

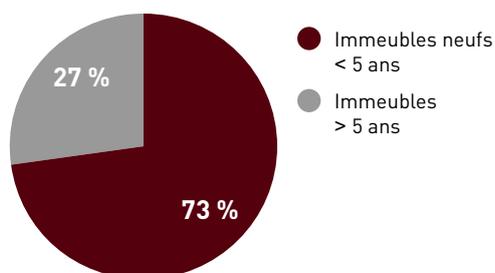


LE PATRIMOINE DE LA SCPI

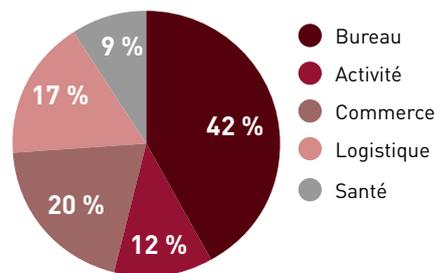
PROFIL DU PATRIMOINE (y compris VEFA)



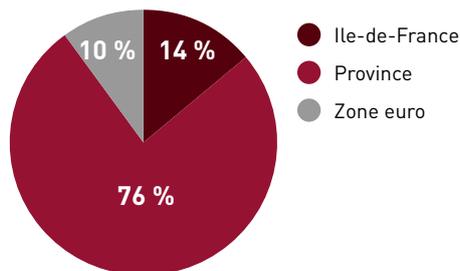
Age des immeubles
(% de la valeur vénale)



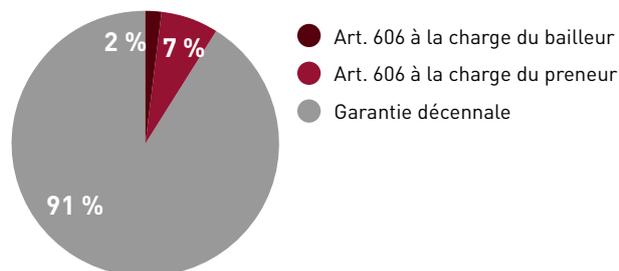
Répartition typologique
(en m²)



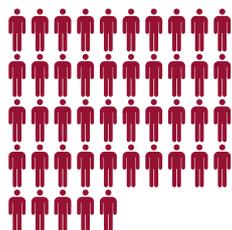
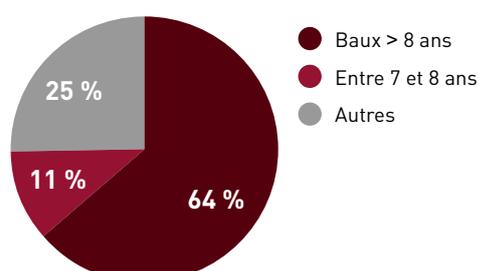
Répartition géographique
(% de la valeur vénale)



Répartition de la charge gros travaux
(% de la valeur vénale)



Durée des baux restant à courir
(% des loyers)



Bureaux / Rennes

Acquis le 11/07/2013

Prix d'acquisition : 1,9 M€

Rendement immobilier : 7,50 %

Surface : 878 m²

Locataires : Booking.com et CFA (Groupe Financière Duval)





LE PATRIMOINE DE LA SCPI

INVENTAIRE DÉTAILLÉ

DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

AU 31/12/2013 (hors VEFA)

Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits et taxes et commercialisation en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2013 en k€
REGION PARISIENNE						
1 PARC FARADAY VAL D'EUROPE - Bâtiment 2, 1, avenue Christian-Doppler, 77700 Serris						
Bureau	775	24/07/2012	1 781	91	1 690	1 700
2 MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR LOGNES - 3/5, allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 Lognes						
Bureau	4 484	11/12/2013	10 091	746	9 345	9 500
PROVINCE NORD						
3 FORGEVAL VALENCIENNES - Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 Valenciennes						
Bureau	1 355	18/12/2012	2 471	51	2 420	2 420
4 ESPACE VILLARS DENAIN - 4/6, allée du 24-juillet-1712, 59220 Denain						
Bureau	1 770	07/06/2013	3 628	78	3 550	3 550
PROVINCE OUEST						
5 ACTIPARK NANTES - ZA de la Pentecôte, 7-11, rue Jean-Rouxel, 44700 Orvault						
Bureau/Activité	1 862	30/05/2012	1 545	0	1 545	1 550
6 TECHNOPARC NANTES - Bâtiment V, 11, avenue des Améthystes, 44300 Nantes						
Bureau	675	30/11/2012	1 172	72	1 100	1 110
7 COURROUZE RENNES - ZAC de la Courrouze, 35160 Saint-Jacques-de-la-Lande						
Bureau	878	11/07/2013	1 887	60	1 827	1 825
8 CONTERIE RENNES - Parc de la Conterie 2, 12, rue Léo Lagrange, 35131 Chartres-de-Bretagne						
Bureau	1 305	15/11/2013	2 226	91	2 135	2 160
9 COUP DE PÂTES NANTES - ZAC Maison Neuve 2, 1, rue Adrienne Bolland, 44980 Sainte-Luce-sur-Loire						
Logistique	4 862	19/11/2013	8 600	234	8 366	8 250
PROVINCE SUD						
10 ASKLÉ SANTÉ NÎMES - ZI de Grézan, 200, rue Charles-Tellier, 30000 Nîmes						
Bureau/Activité/Logistique	6 134	17/12/2012	4 375	25	4 350	4 286
11 COUP DE PÂTES BÉZIERS - Avenue de l'Europe, 34350 Vendres						
Logistique	2 629	28/06/2013	4 771	167	4 604	4 600
PROVINCE EST						
12 LE MARCHÉ DES THERMES AMNEVILLE - Centre commercial, Le Marché des Thermes, 57360 Amnéville						
Commerce	468	31/10/2012	1 156	0	1 156	1 040
13 HARFLEUR 2000 LE CREUSOT - 5-17, rue de Pologne, 71150 Le Creusot						
Commerce	3 314	22/03/2013	4 301	173	4 128	4 190
14 HARFLEUR 2000 TORCY - bd du Huit-Mai, 71210 Torcy						
Commerce	1 738	22/03/2013	1 960	88	1 872	1 900
EUROPE						
15 MEDIAMARKT ESPAGNE - Poligono Cial Les Gravvares, C/ Joesph Maria Foch I Torres 10, 43006 Tarragona (Espagne)						
Commerce	3 731	17/05/2013	7 693	193	7 500	7 600
TOTAL	35 985	31/12/2013	57 658	2 070	55 589	55 681

Bureaux / Denain

Acquis le 07/06/2013

Prix d'acquisition : 3,6 M€

Rendement immobilier : 9,79 %

Surface : 1 770 m²

Locataires : Pôle emploi et la commune de Denain

4



MONTER

Il ne dépend que de nous
de suivre la route qui monte
et d'éviter celle qui descend.

Platon

2%

VALORISATION
DE LA PART AU
1^{ER} JUIN 2013

CAPITALISATION DE LA SCPI

88 millions €



LE MARCHÉ DES PARTS

UNE COLLECTE RAPIDEMENT INVESTIE

Une collecte et un nombre d'associés qui ont plus que quadruplé, sans que la performance de la SCPI en soit affectée : la collecte est investie rapidement.

Un prix de la part qui a augmenté de 2 % le 1^{er} juin 2013 (en moyenne de 1,3 % en 2013) 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 CORUM Convictions et au juste prix pour les nouveaux souscripteurs.

Date de création : 6 février 2012
 Date d'ouverture au public : 6 avril 2012
 Nominal de la part : 1 000 €
 Nominal de la part à compter du 01/06/2013 : 1 020 €

Evolution du capital	2013	2012
Montant du capital nominal au 31/12	74 305 262 €	14 646 242 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	70 130 040 €	15 888 000 €
Nombre de parts au 31/12	86 201	16 991
Nombre d'associés au 31/12	1 776	452
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année	8 250 452 €	1 880 094 €
Prix d'entrée au 31/12 (1)	1 020 €	1 000 €

(1) Prix payé par le souscripteur.

EVOLUTION DU MARCHÉ DES PART (CESSIONS OU RETRAITS)

19 parts ont été retirées au cours de l'année 2013.

Aucune cession n'est intervenue.

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

* Sur 8 mois de jouissance des parts.

(1) Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM), défini comme le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part, permet de mesurer la performance annuelle.

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

Santé / Montpellier

Acquis en VEFA le 20/09/2013
 Prix d'acquisition : 10,4 M€
 Rendement immobilier : 7,80 %
 Surface : 4 400 m²
 Locataire : Clinipole

VEFA



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital nominal	74 305 262,00 €
Prime d'émission (TTC)	12 680 599,48 €
Total des capitaux souscrits	86 985 861,48 €
Distribution 2013 (par part)	63,84 €
Valeur ISF pour 2013* (par part)	898,00 €

* Valeur ISF = valeur de retrait = 898 € ; Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

Capitalisation (en prix de souscription)	87 925 020 €
Nombre de parts	86 201
Nombre d'associés	1 776
Distribution estimée 2014 (par part)	61,80 €

NOTRE STRATÉGIE POUR 2014

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 privilégierons 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.

2013 a été l'année du premier investissement en Europe. 2014 verra 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.

Afin d'élargir le champ des opportunités d'investissement, nous vous proposons, dans une des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire, d'élargir la stratégie d'investissement sur tous les pays de la zone euro et non plus limitativement à quelques pays (initialement l'Allemagne, la Belgique, les Pays-Bas, le Luxembourg, l'Autriche, l'Espagne, l'Italie, le Portugal, la Finlande).

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 2013. 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 ont été actualisées en décembre 2013. 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 2013 :

- Harfleur 2000 - Le Creusot / Torcy (2 lots)
le 22 mars 2013 / 5 502 m² / 12 locataires
- Mediamarkt - Espagne
le 17 mai 2013 / 3 731 m² / 1 locataire
- Espace Villars - Denain
le 7 juin 2013 / 1 770 m² / 2 locataires
- Coup de Pâtes - Béziers
le 28 juin 2013 / 2 629 m² / 1 locataire
- Courrouze - Rennes
le 11 juillet 2013 / 878 m² / 2 locataires
- Les Thermes de Fontcaude - Montpellier
en VEFA le 20 septembre 2013 / 4 400 m² / 1 locataire
- Coup de Pâtes - Nantes
le 19 novembre 2013 / 4 862 m² / 1 locataire
- Conterrie - Rennes
le 15 novembre 2013 / 1 305 m² / 1 locataire
- Ministère de l'Intérieur - Lognes
le 11 décembre 2013 / 4 484 m² / 1 locataire
- Newton - Nantes
en VEFA le 19 décembre 2013 / 2 160 m² / 1 locataire
- Europa - Nantes
en VEFA le 19 décembre 2013 / 4 339 m² / 4 locataires

Une promesse de vente a été signée le 10 janvier 2014 pour un immeuble de bureaux situé à Vélizy en région parisienne pour un montant total de 17,4 M€.

Aucune dépense visant des travaux d'entretien ou de remise en état n'a été effectuée lors de l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus.

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Les recettes locatives représentent plus de 97 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2013.

Les charges sont essentiellement composées :

- des honoraires de gestion,
- des autres frais de gestion, notamment les honoraires du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier,
- de la provision pour grosses réparations.

L'ensemble des charges représente 13 % des recettes globales 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						
	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	TOTAL
Paris						
Région parisienne	19 %					19 %
Province	24 %	12 %	7 %	4,5 %	20,5 %	68 %
Dom-Tom						
Europe		13 %				13 %
TOTAUX	43 %	25 %	7 %	4,5 %	20,5 %	100 %

Répartition du patrimoine en % des surfaces						
	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	TOTAL
Paris						
Région parisienne	13 %					13 %
Province	19 %	14 %	14 %	11 %	20 %	78 %
Dom-Tom						
Europe		9 %				9 %
TOTAUX	32 %	23 %	14 %	11 %	20 %	100 %

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE : Néant

OCCUPATION DES IMMEUBLES

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

* 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.

Les vacances constatées au 31 décembre 2013 sont les suivantes :

- local commercial de 123 m² à Amnéville, en cours de relocation,
- local commercial de 160 m² au Creusot, en cours de relocation.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

en k€	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives :				
Bureaux	26 452	26 349	5 716	5 645
Activité	4 135	4 079	4 135	4 078
Commerces	14 851	14 730	1 156	1 160
Logistique	12 055	11 871	1 339	1 311
Santé	2 498	2 498		
TOTAL	59 990	59 527	12 346	12 194

Entrepôt frigorifique / Nantes

Acquis le 19/11/2013

Prix d'acquisition : 8,6 M€

Rendement immobilier : 7,60 %

Surface : 4 862 m²

Locataire : Boul'Pat (marque Coup de Pâtes)



VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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€	Total 2013	Par part 2013	Total 2012	Par part 2012
Placements immobiliers	59 911		12 341	
Autres actifs nets (1)	15 291		2 475	
Valeur comptable	75 202	872,40 €	14 816	872,01 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	59 527		12 194	
Autres actifs nets (1)	15 291		2 475	
Valeur de réalisation	74 818	867,95 €	14 669	863,34 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	8 948		1 754	
→ dont 10,764 % TTI en commission de souscription	8 053		1 579	
→ dont 1,196 % TTC en frais de recherche	895		175	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	5 179		1 061	
→ frais de notaire et droit d'enregistrement 6,20 %	3 691		756	
→ frais de commercialisation 2,5 %	1 488		305	
Valeur de reconstitution	88 945	1 031,83 €	17 484	1 029,03 €

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

Evolution par part des résultats financiers

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

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 bilancielles" 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 bilancielles" 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 droit 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 / Rennes

Acquis le 15/11/2013

Prix d'acquisition : 2,2 M€

Rendement immobilier : 7,50 %

Surface : 1 305 m²

Locataire : Sopra Group

8



CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2013		2012	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - Compte de résultat (1)				
Produits de l'activité immobilière	2 945	93,41	197	62,40
Excédent brut d'exploitation	2 174	73,31	141	44,71
Résultat de l'exercice	2 180	69,13	140	44,19
2 - Valeurs bilancielles (2)				
Capital social	74 305	862,00	14 646	862
Total des capitaux propres	75 202	872,40	12 346	726,60
Immobilisations locatives	59 990	695,93	197	197
Total de l'état du patrimoine	75 202	877,39	197	197
3 - Autres informations (1)				
Résultat distribuable	2 193	69,55	140	44,19
Dividende	2 015	63,84	127	40,05
4 - Patrimoine (2)				
Valeur vénale des immeubles	59 527	690,56	12 194	717,67
Valeur comptable	75 202	872,40	14 816	872,01
Valeur de réalisation	74 818	867,95	14 669	863,34
Valeur de reconstitution	88 945	1 031,83	17 484	1 029,03

(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 2013

en k€	2013		2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	56 144	55 681	12 346	12 194
Charges à répartir	3 846	3 846		
Provisions liées aux placements immobiliers	- 79		- 5	
Total Placements Immobiliers	59 911	59 527	12 341	12 194
Actifs immobilisés				
Locataires	332	332	12	12
Autres créances	4 742	4 742	478	478
Placements et disponibilités	13 008	13 008	2 353	2 353
Provisions pour risques et charges				
Dettes d'exploitation	- 2 800	- 2 800	- 385	- 385
Total Autres actifs et passifs d'exploitation	15 282	15 282	2 457	2 457
Total Comptes de régularisation actif et passif	9	9	18	18
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	75 202		14 816	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		74 818		14 669

* 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 31/12/12	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/13
Terrains et constructions locatives	12 262	43 326		55 588
Terrains et constructions locatives		3 846		3 846
Frais d'acquisition	84	472		556
Total	12 346	47 644		59 990

Les acquisitions de l'exercice 2013 concernent 13 actifs immobiliers détaillés ci-avant, y compris les immobilisations en cours.

Les immobilisations en cours comprennent :

- deux immeubles de bureaux à Nantes signés en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le 19 décembre 2013 à savoir :
 - Newton pour un prix acte en mains de 4 536 k€ dont 227 k€ comptabilisés au 31 décembre 2013.
Le solde à payer s'élève à 4 309 k€.
 - Europa pour un prix acte en mains de 8 285 k€ dont 251 k€ comptabilisés au 31 décembre 2013.
Le solde à payer s'élève à 8 034 k€.
- le complexe Santé à Juvignac pour un prix acte en mains de 10 385 k€ dont 2 498 k€ comptabilisés au 31 décembre 2013. Le solde à payer s'élève à 7 887 k€.
- un immeuble de bureaux situé à Vélizy pour un prix acte en mains de 17 400 k€ dont 870 k€ comptabilisés au 31 décembre 2013 en vue de la signature de la promesse. Le solde à payer s'élève à 16 530 k€.

ÉTAT DES PROVISIONS

Les provisions concernent exclusivement la dotation de la provision pour grosses réparations pour un montant total de 79 K€ correspondant à 3 % des loyers quittancés au 31 décembre 2013.

DÉTAIL DES CRÉANCES

Les créances sont composées ainsi :

en k€	Montants bruts	Inférieur à 1 an
Locatives	332	332
Fiscales	4 229	4 229
Associés	34	34
Fournisseurs d'immobilisations	449	449
Débiteurs divers	30	30
Total	5 074	5 074

DÉTAIL DES DETTES

Les dettes sont composées ainsi :

en k€	Montants bruts	Inférieur à 1 an	Supérieur à 1 an
Dépôts de garantie locataires	663		663
Fournisseurs d'immobilisations	430	430	
Locataires, avances sur charges	155	155	
Fiscales	53	53	
Associés	846	846	
Autres dettes	653	653	
Total	2 800	2 137	663

ÉTAT DES ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS

- Engagements donnés dans le cadre des acquisitions en VEFA :
 - Newton pour un prix acte en mains de 4 309 k€,
 - Europa pour un prix acte en mains de 8 034 k€,
 - Juvignac pour un prix acte en mains de 7 887 k€.
- Engagement donné dans le cadre de la signature d'une promesse de vente sur un immeuble de bureaux situé à Vélizy pour un prix acte en mains de 16 530 k€.
- Engagements donnés dans le cadre des financements mis en place :
 - hypothèques inscrites sur les actifs d'Actipark et Parc Faraday au profit de la BRED Banque Populaire,
 - hypothèques inscrites sur l'actif de Tarragone au profit de la Banque Santander,
 - promesse d'hypothèque donnée, jusqu'au 31 décembre 2013, sur l'actif de Valenciennes au profit de la BRED Banque Populaire.

Bureaux Newton / Nantes
Acquis en VEFA le 19/12/2013
Prix d'acquisition : 4,5 M€
Rendement immobilier : 7,50 %
Surface : 2 160 m²
Locataire : Audencia

VEFA



TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en k€	Ouverture au 01/01/2013	Mouvements 2013	Clôture au 31/12/2013
Capital	14 646	59 659	74 305
Capital souscrit	14 646	59 659	74 305
Prime d'émission nette	157	562	719
Primes d'émission HT	2 193	10 317	12 509
Prélèvement sur prime d'émission	- 2 036	- 9 755	- 11 790
Ecart d'évaluation			
Réserves et Report à nouveau		13	13
Résultat de l'exercice	140		
Résultat au 31/12/12	140	- 140	
Acomptes sur distribution au 31/12/12	- 126	126	
Résultat au 31/12/13		2 180	2 180
Acomptes sur distribution au 31/12/13		- 2 015	- 2 015
TOTAL CAPITAUX PROPRES	14 816	60 386	75 202

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

PRODUITS (hors taxes / en k€)	31/12/2013	31/12/2012
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 477	173
Charges facturées	346	18
Produits annexes	122	6
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	2 945	197
Transfert de charges d'exploitation (prélevées sur la prime d'émission)	1 504	156
Honoraires de souscriptions	8 250	1 880
Reprises des provisions d'exploitation	0	0
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	9 755	2 036
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	11	2
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL DES PRODUITS	12 711	2 235

CHARGES (hors taxes / en k€)	31/12/2013	31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	347	18
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
Autres charges immobilières	29	0
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	376	18
Rémunération de la société de gestion	274	18
Honoraires de souscriptions	8 250	1 880
Frais d'acquisitions	1 504	156
Diverses charges d'exploitation	47	19
Dotations aux provisions d'exploitation	74	4
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	10 149	2 077
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	5	0
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 180	140
TOTAL DES CHARGES	12 711	2 235

TABLEAU DE FINANCEMENT

en k€	31/12/2013	31/12/2012
Valeurs disponibles au début de l'exercice	2 353	0
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	2 180	140
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	60 221	14 803
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 656	385
Dotations aux provisions	74	4
Total des ressources	64 131	15 333
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	4 575	508
Acquisitions d'immeubles	47 644	12 346
Solde du dividende de l'exercice précédent	87	
Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 169	127
Total des emplois	53 476	12 980
Valeurs disponibles en fin d'exercice	13 008	2 353

EMPLOI DES FONDS

en k€	2012*	Variation	2013
Fonds collectés (HT)	16 839	69 976	86 815
Cession d'immeubles	0	0	0
Emprunt	0	0	0
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	- 156	- 1 504	- 1 660
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 1 880	- 8 250	- 10 130
Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés	- 12 346	- 47 644	- 59 990
Plus-values réalisées sur cessions d'actif	0	0	0
Dépôts et cautionnements	0	0	0
Sommes restant à investir	2 458	12 577	15 035

* Depuis la création de la société.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en k€	31/12/2013	31/12/2012
Production de l'exercice	2 945	197
Charges immobilières	- 347	- 18
Autres charges immobilières	- 29	0
Production nette	2 569	179
Charges d'exploitation de la société	- 320	- 38
Excédent brut d'exploitation	2 249	141
Dotations aux provisions	- 74	- 4
Résultat d'exploitation	2 174	137
Résultat net financier	6	3
Résultat courant	2 180	140
Résultat net exceptionnel	0	0
Résultat net comptable	2 180	140

Bureaux Europa / Nantes

Acquis en VEFA le 19/12/2013

Prix d'acquisition : 8,3 M€

Rendement immobilier : 7,50 %

Surface : 4 339 m²

Locataire : Pôle emploi, Médecine du travail




RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013 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 7 mars 2014

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 avisé 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 7 mars 2014

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI

Commerces / Le Creusot - Torcy

Acquis le 22/03/2013

Rendement immobilier : 7,92 %

Surface : 5 052 m²

12 locataires

13

14



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 exercice clos le 31 décembre 2013.

La société de gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

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

Le 14 février 2014, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner notamment l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés et les honoraires versés à la société de gestion.

Sur l'exercice 2013, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 8 250 452,42 €. Les honoraires de gestion se sont élevés à 273 873,03 €.

La SCPI CORUM Convictions a collecté, sur l'année 2013, plus de 70 millions d'euros, prime d'émission incluse, portant le capital social de la société au 31 décembre 2013 à 74 305 262 € et sa capitalisation à 87 925 020 €. Le montant moyen de souscription par associé continue à augmenter. Le profil des porteurs de part reste diversifié.

Au cours de l'année 2013, douze biens immobiliers ont été acquis : des bureaux, commerces, locaux d'activité et logistiques (entrepôts), mais aussi un centre thermal (santé). Ces investissements ont été réalisés en région parisienne, en province et en Espagne. On constate une augmentation du montant unitaire des investissements. Les immeubles acquis sont neufs à près de 73 % (en valeur du patrimoine) avec des baux d'une durée restant à courir de plus de 8 ans pour 63 % du montant des loyers. De plus, 78 % du patrimoine est « vert », allant de la certification BREEAM à la RT 2005. Ceci traduit une politique d'investissement opportuniste autour d'un objectif de diversification tant de la typologie immobilière des acquisitions que de leur localisation géographique. La maîtrise d'une forte croissance de notre SCPI résultant d'une collecte en sensible augmentation, en même temps que la préservation d'une bonne structuration de son patrimoine immobilier, traduisent également le savoir-faire et la bonne coordination des membres de l'équipe de gestion. Ainsi, au 31 décembre 2013, la collecte de l'année était optimisée, puisque en totalité investie ou engagée.

Nous avons décidé de renouveler, lors de l'assemblée générale, la proposition aux associés d'un versement de 500 € par membre du Conseil pour l'année 2014 au titre des jetons de présence. Cette somme sera versée en fonction de l'assiduité aux réunions, tout comme cela avait été voté pour l'année 2013.

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 des résolutions proposées et agréées par la société de gestion, notamment celles relatives à l'assemblée générale extraordinaire dues aux évolutions réglementaires et nécessaires au déroulement de la vie de votre SCPI.

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler.

Le Conseil de Surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 7 AVRIL 2014

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 2013 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 2 180 039,19 euros et un capital social nominal de 74 305 262 euros.

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 2 180 039,19 euros ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2013	2 180 039,19 €
Report à nouveau	13 069,76 €
Résultat disponible à affecter	2 193 108,95 €
Dividende	2 015 211,19 €
Report à nouveau après affectation	177 897,76 €

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	75 202 169,89 €	872,40 €
Valeur de réalisation	74 817 954,70 €	867,95 €
Valeur de reconstitution	88 945 017,04 €	1 031,83 €

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

Conformément à l'article 17 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 2014. 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, en fonction de leurs jours de présence aux réunions.

Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leur fonction, sur présentation des pièces justificatives.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la 1^{re} résolution du ressort de l'assemblée générale extraordinaire ci-après, le plafond du montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion est relevé en conséquence du nouveau plafond du capital statuaire.

L'assemblée générale fixe à 285 000 000 € le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société, et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Pendant, le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la 1^{re} résolution du ressort de l'assemblée générale extraordinaire ci-après, le plafond du montant des acquisitions payables à terme est relevé en conséquence du nouveau plafond du capital statuaire.

L'assemblée générale fixe à 285 000 000 € le montant maximum, payable à terme, des acquisitions qu'elle pourra effectuer.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire, après avoir été informée de l'entrée en vigueur de la directive européenne dite AIFM, qui impose notamment la désignation d'un dépositaire, ratifie la nomination du dépositaire Caceis Bank, filiale du groupe Crédit Agricole, 1-3, place Valhubert, 75013 Paris, sélectionné par la société de gestion. Elle donne tous pouvoirs à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive, et ainsi mettre en place toute convention en conséquence et, plus généralement, faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires et qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

NEUVIÈME 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

PREMIÈRE RÉOLUTION

La société de gestion propose d'augmenter le capital plafond statutaire de la SCPI dans le cadre de la variabilité de son capital et de le porter à un montant de 431 000 000 euros.

L'assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de porter le montant du capital social maximum statutaire de cent soixante douze millions quatre cent mille euros (172 400 000 €) à quatre cent trente et un millions d'euros (431 000 000 €) et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts « Capital social statutaire ».

Article 6.2 – Capital social statutaire

Ancienne rédaction :

« Le capital maximum statutaire est fixé à cent soixante-douze millions quatre cent mille euros (172.400.000 €).

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cent soixante-douze millions quatre cent mille euros (172.400.000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Nouvelle rédaction :

« Le capital maximum statutaire est fixé à quatre cent trente et un millions d'euros (431.000.000 €). La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de quatre cent trente et un millions d'euros (431.000.000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

La société de gestion souhaite étendre et développer la politique d'investissement en termes de diversification géographique.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après lecture du rapport de la société de gestion, approuve l'élargissement de la politique d'investissement. L'assemblée générale accepte la proposition de la société de gestion d'élargir la diversification géographique à l'ensemble des pays de la zone euro.

Les huit résolutions qui suivent vous sont présentées dans le cadre de l'entrée en vigueur de la directive AIFM et des modifications réglementaires introduites par l'Autorité des Marchés Financiers sur les Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur lors la promulgation de la loi n°2014-01 du 2 janvier 2014 qui ratifie l'ordonnance modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'objet social des SCPI est élargi.

L'assemblée générale extraordinaire décide de compléter l'article 2 des statuts pour élargir l'objet social selon les nouvelles dispositions législatives.

Art. 2 – Objet

L'article 2 des statuts est complété ainsi qu'il suit par deux nouveaux points qui élargissent l'objet social :

« - la participation dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides,
- la participation dans des sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger. »
Le reste de l'article reste inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Une commission d'arbitrage est créée.

Dans une optique d'information préalable des souscripteurs de l'ensemble des frais qu'ils supporteront tout au long de la durée de vie de la SCPI, la société de gestion se doit désormais d'afficher, a priori, la commission d'arbitrage relative à la vente des actifs immobiliers qu'elle prélèvera.

Aussi, il est rajouté à l'article 17 des statuts, un 4^e alinéa ainsi qu'il suit :

« 4^o) Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à :

- 1 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 M€ ;
- 0,75 % du prix de vente net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 M€.

Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif. »

CINQUIÈME RÉOLUTION

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est créée.

Dans une optique d'information préalable des souscripteurs de l'ensemble des frais qu'ils supporteront tout au long de la durée de vie de la SCPI, la société de gestion se doit désormais d'afficher, a priori, la commission sur le suivi et le pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier qu'elle prélèvera.

Aussi, il est rajouté à l'article 17 des statuts, un 5^e alinéa ainsi qu'il suit :

« 5^o) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux augmentant les surfaces locatives. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers. »

SIXIÈME RÉOLUTION

La durée du mandat de l'expert immobilier est allongée de 4 à 5 ans.

Afin d'homogénéiser la durée du mandat de l'expert sur la fréquence quinquennale des expertises immobilières, l'expert doit désormais être nommé pour une durée de 5 ans.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier l'article 27 des statuts en son 1^{er} alinéa.

La phrase : « Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 4 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers. » est remplacée par la phrase suivante :

« Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature, présentée par la société de gestion, par l'Autorité des Marchés Financiers. »

Le reste de l'article reste inchangé.

SEPTIÈME RÉOLUTION

Nomination et renouvellement des membres du Conseil de Surveillance.

La durée maximale du mandat des représentants du Conseil de Surveillance est limitée à 3 ans.

L'assemblée générale extraordinaire décide de compléter ainsi qu'il suit l'article 18 des statuts. Il est rajouté à la fin du 4^e paragraphe la phrase suivante :

« La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance est limitée à 3 ans. »

Le reste de l'article reste inchangé.

HUITIÈME RÉOLUTION

Possibilité de diffuser par voie électronique les documents de convocations aux assemblées générales si l'accord préalable et exprès des associés a été recueilli.

L'assemblée générale extraordinaire décide de compléter ainsi qu'il suit l'article 26 des statuts. Le 2^e alinéa est précédé des mentions suivantes :

« Si l'accord de l'associé a été obtenu par écrit, au moins vingt jours avant la date de la prochaine assemblée, les documents relatifs aux futures assemblées peuvent lui être transmis par voie électronique. A défaut de son accord, l'associé est convoqué par une lettre ordinaire.

Les associés sont également convoqués par un avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires. »

Le reste de l'article reste inchangé.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Pour se mettre en conformité avec le Code monétaire et financier, l'assemblée générale acte la suppression des deux paragraphes suivants, respectivement à l'article 7 et à l'article 16 des statuts :

Art. 7 - Augmentation et réduction de capital

Le 5^e paragraphe est supprimé : « Conformément aux dispositions de l'article L.214-64 du CMF, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles que si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article L.214-50 du CMF. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Art. 16 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Le 5^e paragraphe est supprimé : « Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés. »

Le reste de l'article reste inchangé.

DIXIÈME RÉOLUTION

Les références législatives de l'article 10 sont harmonisées, l'article 10 est précisé.

L'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 2^e paragraphe du 2^e alinéa ainsi qu'il suit :

« La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est

engagée qu'à hauteur du *montant* de sa part au capital, conformément à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation de l'article 1857 du Code Civil. »

Le reste de l'article reste inchangé.

ONZIÈME RÉOLUTION

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.

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
128, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°12-17 en date du 24 juillet 2012
www.scp-corum-convictions.com

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.



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.

RÉPARTITION DU CAPITAL

FINANCIERE CORUM	62,5 %
WB Finance et Partenaires et son management	37,5 %

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

128 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

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

corum@corum-am.com

Site internet : www.corum-am.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.

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 sont disponibles sur le site internet de la société de gestion www.corum-am.com, sur celui 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