

**Avertissements**

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

**Conditions de souscription à l'augmentation de capital**

La société de gestion perçoit, de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 11,96 % TTC (au taux de TVA en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

**Conditions de retrait des associés**

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 906,77 € par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2014.

Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la société de gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

**Conditions de cession**

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Droits d'enregistrement** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015) et des frais de dossier forfaitaires de 200 € HT.

**Fiscalité**

**1. Déclaration de revenus** Chaque année votre société de gestion Corum AM vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI Corum Convictions au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> [1,65 % pour les prélèvements sociaux], 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année [1,60 % pour les prélèvements sociaux], 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

**Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros** : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion, au taux de 24 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2014 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2016, à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de Corum Convictions [www.scpicorum-convictions.com](http://www.scpicorum-convictions.com) à renvoyer avant le **30 novembre 2015**. Par ailleurs, les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte qui conservera ainsi, de fait, un caractère libératoire.

Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Associés non-résidents** Plus-values immobilières : les associés non-résidents sont assujettis aux prélèvements sociaux de 15,5 % sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent. A ce titre, il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident.

Revenus fonciers : les associés non-résidents sont assujettis aux contributions sociales (15,5 %) sur le montant net des revenus fonciers sur lesquels ils sont imposables au titre de l'impôt sur le revenu.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**Vie sociale**

Les statuts et la note d'information ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet [www.scpicorum-convictions.com](http://www.scpicorum-convictions.com).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option ou de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion Corum AM dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

**GLOSSAIRE**

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

**DVM** : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements, versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance annuelle de CORUM Convictions.

**Réserve ou Report à nouveau (RAN)** : part du résultat distribuable non distribué.

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

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

**TOP** : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

**Siège Social** : 6 rue Lamennais - 75008 Paris  
**RCS Paris** 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012  
**Capital social initial** : 950 786 €  
**Capital social au 31 mars 2015** : 217 634 312 €

**Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information** : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BALO n°55 en date du 7 mai 2014

**Société de Gestion** : Corum Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la Directive AIFM.

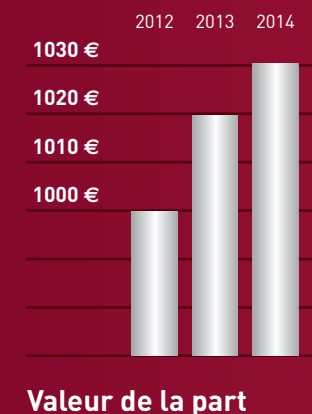
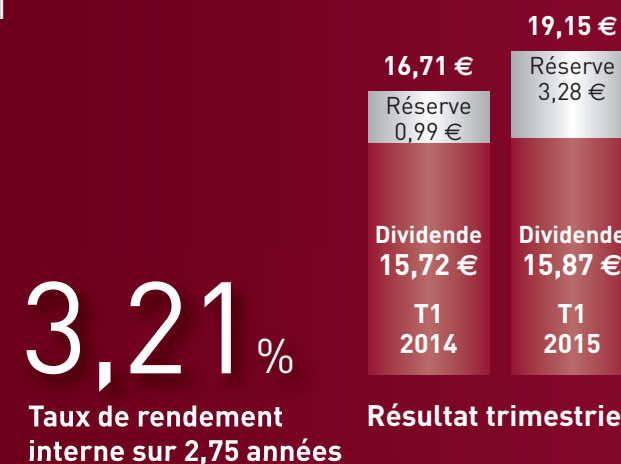
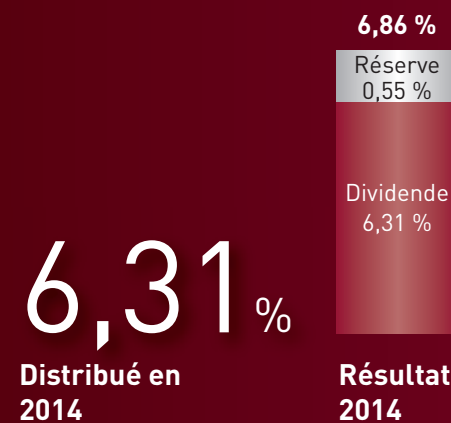
**CORUM AM**

**Corum Asset Management**  
 6 rue Lamennais  
 75008 Paris  
 Tél. : 01 53 75 43 92  
[corum@corum-am.com](mailto:corum@corum-am.com)

[www.scpicorum-convictions.com](http://www.scpicorum-convictions.com)

valide du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2015

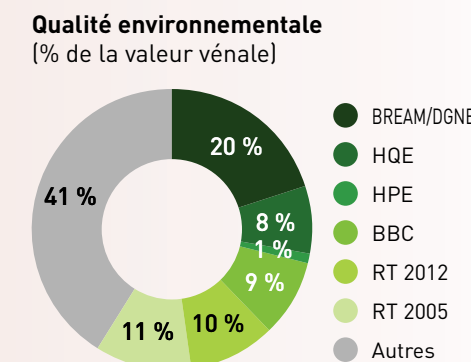
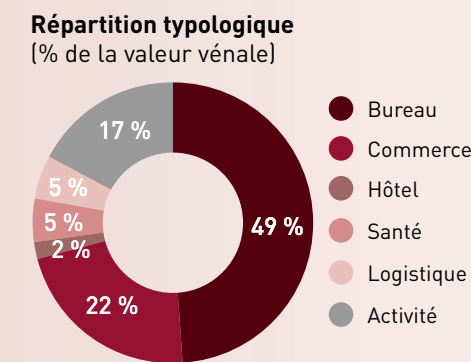
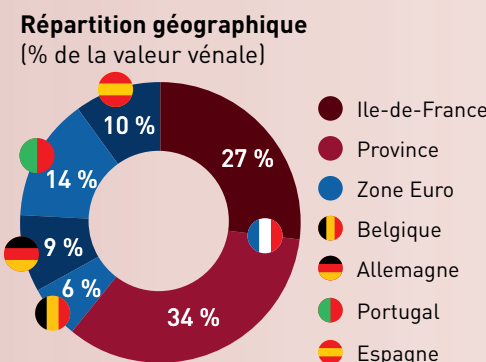
**LES ESSENTIELS DE LA SCPI**



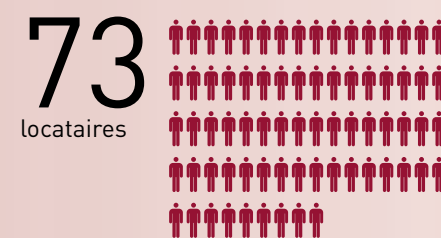
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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

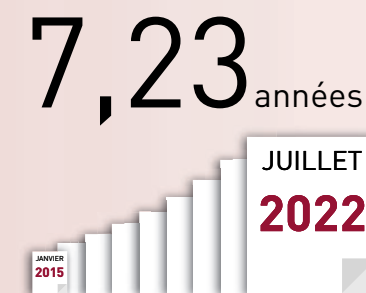
**PROFIL DU PATRIMOINE (y compris VEFA signée)**



**Nombre de locataires**



**Durée ferme moyenne des baux restant à courir**



**Nombre d'immeubles**



**CORUM Convictions** est à nouveau en tête du classement établi par l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière) des SCPI à capital variable (ouvertes à la collecte) en 2014. **Alors que le taux de rendement des SCPI continue de baisser et que l'appréciation du prix de la part est quasi nulle, CORUM Convictions maintient son niveau de performance.** Les raisons, vous les connaissez : une stratégie d'investissement ouverte qui permet de saisir les opportunités, une SCPI qui utilise les marchés immobiliers de façon dynamique plutôt que de les subir. Pour reprendre un slogan publicitaire bien connu : pas de marketing immobilier, des résultats.

**LES SCPI À CAPITAL VARIABLE EN AUGMENTATION DE CAPITAL EN 2014**

TOP 10	DVM 2014	VPM 2014
<b>CORUM CONVICTIONS</b>	<b>6,31 %</b>	<b>1,29 %</b>
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	5,31 %	0,00 %
IMMORENTE	5,22 %	0,00 %
PFO 2	5,22 %	0,00 %
...		
<b>MOYENNE DES 42 SCPI</b>	<b>4,56 %</b>	<b>0,32 %</b>

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<sup>er</sup> juin 2014.

Ce classement est établi annuellement sur la base de deux indicateurs : le **rendement distribué** (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) et **l'appréciation de la valeur de part** (Variation du Prix acquéreur Moyen). Ils ont le mérite de donner un aperçu de la performance financière des SCPI. On peut les compléter par le **TRI** (Taux de Rentabilité Interne), pour autant que ce dernier soit calculé sur des durées comparables. Ces indicateurs ne sont que le reflet d'une performance passée. Cette information est bien entendu nécessaire, mais de notre point de vue insuffisante : on ne conduit pas uniquement en regardant dans le rétroviseur ! Pour rester dans le registre automobile, il faut regarder loin devant, surveiller la jauge à essence et le compteur de vitesse, être attentif aux conditions météorologiques...

C'est pour cette raison que le Bulletin Trimestriel d'Information de **CORUM Convictions** contient des indicateurs vous permettant d'appréhender l'ensemble des facteurs qui contribueront aux performances futures de votre SCPI.

Ainsi, le **taux de rendement acte en mains** à l'acquisition (loyer annuel rapporté au prix d'acquisition complet) vous est communiqué pour chaque actif et de façon synthétique tous les trimestres. Mais, à lui seul, il ne donne qu'une information partielle de l'évolution des rendements futurs. Si un investissement réalisé avec un taux de rendement acte en mains de 6,5% ne peut permettre d'espérer plus de 5% de rendement au niveau de la SCPI, un investissement à 8% n'est pas synonyme d'un dividende élevé. Il faut donc le **compléter avec deux autres indicateurs** :

- la **durée ferme moyenne des baux restant à courir** : il s'agit de la période moyenne pendant laquelle les locataires ne peuvent résilier leur bail et quitter les immeubles. Avec une durée de 7,23 années, **CORUM Convictions** regarde loin devant !
- la **qualité de signature du locataire** : le seul critère de baux « longs » n'est pas suffisant, il faut que les loyers soient effectivement payés ! C'est pour cette raison que pour chaque investissement nous vous communiquons le nom du locataire, son activité, ses parts de marché, l'usage qu'il fait de l'immeuble loué.

**L'âge et la qualité environnementale des immeubles** sont d'autres indicateurs de la valorisation à terme du patrimoine de **CORUM Convictions**.

Enfin, la **répartition géographique, typologique, le nombre de locataires et le nombre d'immeubles** permettent d'apprécier la répartition du risque, la résilience des revenus et de la valeur. **CORUM Convictions** serait également en haut du podium sur un indicateur de performance basé sur la diversification.

La qualité d'une SCPI doit s'apprécier à partir de plusieurs catégories de données tant quantitatives que qualitatives, dans une perspective dynamique et non seulement historique. Comme la toile d'un impressionniste, il faut savoir prendre un peu de recul pour apprécier l'ensemble. Je vous donne rendez-vous l'année prochaine à même date pour le BTI du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 dans lequel figurera le classement 2015 des SCPI : sur la base des indicateurs que nous vous communiquons dans ce bulletin, j'ai des Convictions...

**Frédéric Puzin**  
Président de CORUM AM

**Dividende prévisionnel 2015**

**62,40€**

**Prochain versement du dividende prévu le 10 juillet 2015**

**Valeur de la part +1% au 1<sup>er</sup> juin 2014**

**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 attachés, peuvent varier à la hausse comme à la baisse.**

Mouvements et vacances locatifs	1 <sup>er</sup> T 2015	4 <sup>e</sup> T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	142 077	141 999
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	1 003	1 093
Taux d'Occupation Physique (TOP) trimestriel	99,3 %	99,2 %
Taux d'Occupation Financier (TOF) trimestriel	99,4 %	99,5 %

**99,5%**  
TOP et TOF 2014

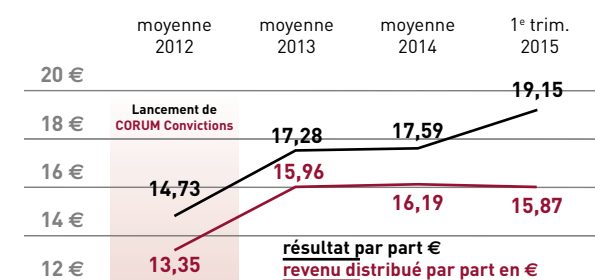
Relocations : 1 cellule de 94 m<sup>2</sup> au Creusot - Libérations : Néant.  
Vacances au 31/03/2015 : 5 locaux commerciaux, 2 à Amnéville (238 m<sup>2</sup>), 1 au Creusot (160 m<sup>2</sup>), 1 à Nantes (406 m<sup>2</sup>), 1 à Valenciennes (195 m<sup>2</sup>).  
Aucune acquisition, ni cession au cours du dernier trimestre.

**Données financières**

Revenus distribués par part	Année 2012	Année 2013	Année 2014	1 <sup>er</sup> T 2015
Mise en paiement				<b>10/04/2015</b>
Résultat	44,19 €	69,00 €	70,35 €	19,15 €
Revenu distribué <sup>1</sup>	<b>40,05 €</b>	<b>63,84 €</b>	<b>64,77 €</b>	<b>15,87 €</b>
Prélèvements sociaux et fiscaux sur produits financiers (PS et PF)	1,94 €	0,04 €	0,08 €	0,00 €
Impôt étranger prélevé à la source <sup>2</sup>	0,00 €	0,90 €	2,46 €	1,29 €
Dividende net perçu	39,29 €	62,90 €	62,23 €	14,58 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)</b>	<b>6,01 %</b>	<b>6,30 %</b>	<b>6,31 %</b>	
Variation du prix acquéreur moyen de la part	-	1,30 %	1,28 %	-

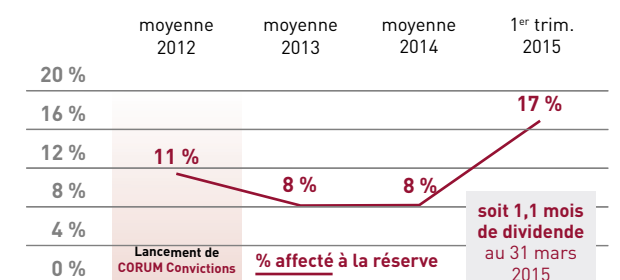
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.  
2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividende versés.

**Evolution du résultat par part**



L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.

**Evolution du résultat affecté à la réserve**



soit 1,1 mois de dividende au 31 mars 2015

**Evolution du capital**

	31/03/2015	31/12/2014
Capital nominal	217 634 K€	185 346 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	260 050 K€	221 470 K€
Nombre de parts	252 476	215 019
Nombre d'associés	4 762	4 120

**Marché des parts au cours du trimestre**

Parts augmentant le capital :	37 594
Parts compensant des retraits :	137
Parts en attente de retrait :	0
Transactions /cessions de gré à gré :	574

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

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

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

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

<b>Une part</b>	<b>1 030,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	168,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	110,87 €
- au titre des frais de recherche et d'invest.	12,36 €

Jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement.  
Pas de minimum de souscription. Libération intégrale à la souscription.