

# CORUM Convictions

## LES ESSENTIELS DU TRIMESTRE



Tarragone, premier investissement en zone euro

## Bulletin trimestriel d'information 5 2<sup>e</sup> trimestre 2013

valide du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 septembre 2013

Le premier semestre 2013 est déjà derrière nous. Au cours de ces 6 premiers mois, la capitalisation de votre SCPI est passée de 17 à 44 millions d'euros : comme prévu, la croissance s'accélère.

Le premier investissement en zone euro a été réalisé à Tarragone au sud de Barcelone, agglomération qui compte 675 000 habitants. Le locataire, filiale du groupe allemand **Méto**, est, en Europe, le leader européen dans la distribution de produits électroménagers, hifi, téléphonie et informatique. Cette enseigne, présente dans 15 pays, avec plus de 700 points de vente en Europe dont 70 en Espagne où elle est n°1, affiche un chiffre d'affaires de 21 milliards d'euros.

Avec un positionnement axé sur des prix très compétitifs cumulés à un service haut de gamme, le Media Markt de Tarragone, avec ses 90 salariés, réalise un chiffre d'affaires annuel de 26 millions d'euros.

Le magasin de Tarragone est situé sur un emplacement « prime » dans une zone commerciale bénéficiant d'une accessibilité directe par l'autoroute méditerranéenne AP7 et de l'implantation de toutes les grandes enseignes européennes : Ikea (en cours de construction), Décathlon, Leroy Merlin, Carrefour, Auchan (Alcampo).

«  
Corum  
Convictions  
est un  
projet  
ambitieux »

Le patrimoine de **Corum Convictions** présente en ce milieu d'année 2013 un profil équilibré, dynamique et véritablement diversifié :

- **62 %** des immeubles sont **neufs** ou ont **moins de 5 ans**,
- **64 %** des flux locatifs sont adossés à des **baux** dont les durées restant à courir sont **supérieures ou égales à 8 ans**.

Le **taux de rendement immobilier moyen**, « acte en mains », des investissements réalisés est de **8,50 %**. Au 30 juin 2013, les fonds collectés sont investis un mois et demi avant leur date d'entrée en jouissance.

La deuxième partie de l'année 2013 va voir la taille des investissements augmenter avec la croissance régulière de votre SCPI.

**Corum Convictions** est un projet ambitieux sur un marché de la SCPI très normé : sans concession à un marketing immobilier de circonstance, mettre en œuvre une gestion flexible en restant concentré sur la performance pure : ne pas subir le marché, ne pas suivre les comportements moutonniers.

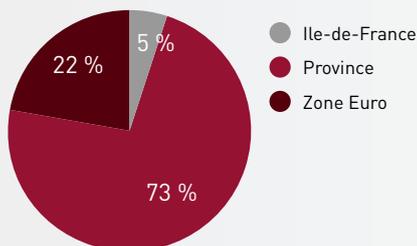
**Frédéric PUZIN**

Président de CORUM AM

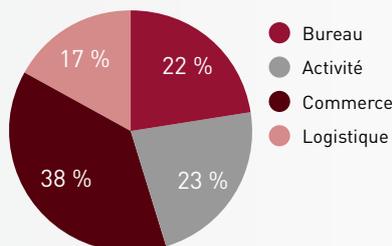
Corum Asset Management : SAS au capital de 600 000 €  
RCS Paris n° 531 636 546 - 128 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris  
Société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012 le 14 avril 2011

### Profil du patrimoine

#### Répartition géographique (% valeur vénale)



#### Répartition typologique (en m2)



### Investissements réalisés au cours du trimestre



**Commerce**  
**Tarragone (Espagne)**  
Acquis le 17/05/2013  
Prix d'acquisition : 7,6 M€  
Rendement immobilier\* : 8,12 %  
Surface : 3 731 m<sup>2</sup>  
Locataire : Media Markt



**Bureaux**  
**Denain**  
Acquis le 07/06/2013  
Prix d'acquisition : 3,6 M€  
Rendement immobilier\* : 9,79 %  
Surface : 1 770 m<sup>2</sup>  
Locataires : Pôle Emploi et la commune de Denain



**Bureau et logistique**  
**Béziers**  
Acquis le 28/06/2013  
Prix d'acquisition : 4,8 M€  
Rendement immobilier\* : 7,67 %  
Surface : 2 629 m<sup>2</sup>  
Locataire : Boul'Pat

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

### Investissements en cours

Des dossiers d'investissement sont en cours de signature (lettres d'offre contresignées) et vous seront présentés dans les prochains Bulletins Trimestriels d'Information.

#### Mouvements et vacances locatifs

	2 <sup>e</sup> T 2013	4 <sup>e</sup> T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	24 451	11 269
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	122	0
Taux d'occupation physique (TOP) trimestriel <sup>1</sup>	99,5 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel <sup>3</sup>	100 %	100 %

Relocations : Néant - Libérations : un local commercial de 123 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> TOP : surface cumulée des locaux occupés/ surface cumulée des locaux détenus.

<sup>2</sup> Moyenne des TOP trimestriels de l'année 2013. 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.

<sup>3</sup> TOF : loyers facturés / loyers facturables.

<sup>4</sup> Cumul des TOF trimestriels 2013

**100 %**

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

### Données financières

Revenus distribués par part	Année 2012	1 <sup>er</sup> T 2013	2 <sup>e</sup> T 2013
<b>Mise en paiement</b>		10/04/2013	10/07/2013
<b>Résultat</b>	44,19 €	18,41 €	19,76 €
<b>Revenu distribué<sup>1</sup></b>	<b>40,05 €</b>	<b>15,72 €</b>	<b>16,11 €</b>
dont produits financiers par part	1,94 €	0 €	0 €
<b>Acompte après prélèvements sociaux et fiscaux (39,5 %)<sup>1</sup></b>	39,29 €	15,72 €	16,11 €
<b>Taux de distribution sur valeur de marché annualisé<sup>2</sup></b>	<b>6,01 %<sup>3</sup></b>	<b>6,29 %<sup>4</sup></b>	<b>6,43 %<sup>4</sup></b>

<sup>1</sup> 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 écoulé. Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites, du montant des produits financiers, des prélèvements sociaux et fiscaux et des arrondis, le calcul de l'acompte pourra donner un montant différent de celui effectivement perçu.

<sup>2</sup> 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 de la part, permet de mesurer la performance annuelle de Corum Convictions.

<sup>3</sup> 2012 sur 8 mois de jouissance (mai à décembre 2012)

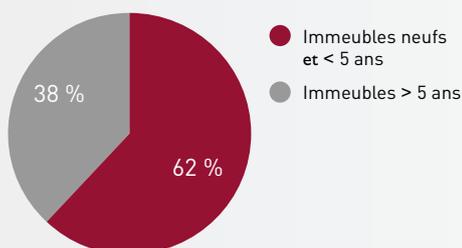
<sup>4</sup> 2013 sur le prix acquéreur moyen du trimestre écoulé.

Dividende prévisionnel 2013

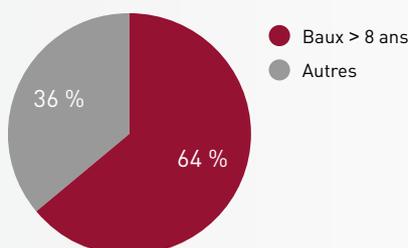
**61,20 €**  
par part

### Profil du patrimoine

**Age des immeubles**  
(% du prix d'acquisition)

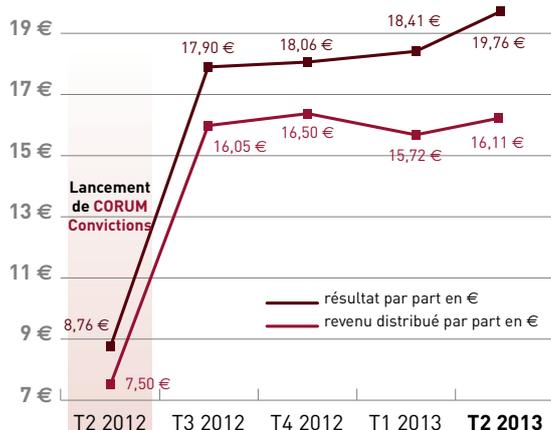


**Durée des baux restant à courir**  
(% des loyers)

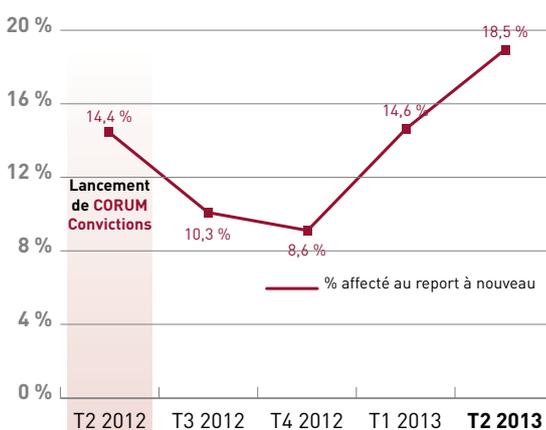


**Prochain versement du dividende prévu le 10 octobre 2013**

### Evolution du résultat par part



### Evolution du résultat affecté au report à nouveau



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.

### Evolution du capital

	Au 31/12/2012	Au 30/06/2013
Capital nominal	14 646 K€	37 388 K€
Nombre de parts	16 991	43 374
Prime d'émission	2 226 K€	5 912 K€
Nombre d'associés	452	1 010
Total des capitaux souscrits	16 872 K€	43 300 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	16 991 K€	44 241 K€

Report à nouveau

**2,8 mois**  
de dividende

### Marché des parts au cours du second trimestre

Souscriptions augmentant le capital :	18 269
Souscriptions compensant des retraits :	0
Parts en attente de retrait :	0
Transaction hors marché sur la période :	0
Cessions :	0

### Dernières valeurs de référence (31/12/2012)

Valeur de réalisation (par part)	863,34 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 029,03 €
Valeur ISF (par part)	880,40 €

### Prix de souscription à l'augmentation de capital en cours depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013

<b>Une part</b>	<b>1 020,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	158,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	109,80 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	12,20 €
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.	

Revalorisation  
du prix de la part

**+ 2 %**  
au 1<sup>er</sup> juin 2013

**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) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire porté à 172 400 000 € par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés en date du 25 mars 2013. 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 898,00 € par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013. 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 2013) 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 % 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 %. La plus-value brute (prix de cession — prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 2 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année, 4 % par année de détention au-delà de la 17<sup>e</sup> année, 8 % par année de détention au-delà de la 24<sup>e</sup> année. De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 30 ans, sans autre abattement. La loi de finances rectificative pour 2012 a instauré, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, une nouvelle taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros. Ce montant s'apprécie au niveau de la SCPI et non pas de chaque associé. 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. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. 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 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) ont pu demander, à l'aide du formulaire qui leur a été adressé par la société de gestion, à en être dispensés s'ils en ont fait la demande avant le 31 mars 2013 pour les revenus à percevoir au titre de l'année 2013. 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. Le formulaire adéquat est disponible sur le site internet de la société de gestion [www.corum-am.com](http://www.corum-am.com).
- 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**

Le prix de la part de votre SCPI a été augmenté de 2 % à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et s'établit ainsi à 1020 €. Cette information a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 24 mai 2013, bulletin n° 62. Les statuts et la note d'information ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet [www.corum-am.com](http://www.corum-am.com). Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option fiscale ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM AM dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.