

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

## LES ESSENTIELS DU TRIMESTRE

### DIVIDENDE

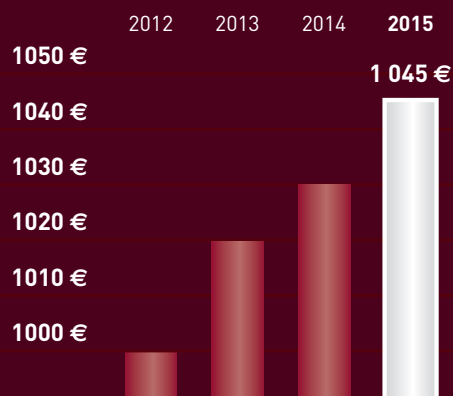
**15,87 €**

### RÉSULTATS TRIMESTRIELS



### EVOLUTION DE LA VALEUR DE PART

**+1,5 %** au 1<sup>er</sup> juin 2015



### PERFORMANCES

**6,31 %**

Distribué en 2014

**3,90 %**

Taux de rendement interne sur 3 années

## LES NOUVELLES ACQUISITIONS

L'acquisition de 3 nouveaux actifs renforce la stratégie de CORUM Convictions en zone euro et lui permet d'être présente dans un 6<sup>e</sup> pays : les Pays-Bas.

### Allemagne



### Pays-Bas



### Pays-Bas



**6 016**  
associés



**Investissez dès 1045 €**

[www.scp-i-corum-convictions.com](http://www.scp-i-corum-convictions.com)

## POURSUITE DE LA STRATÉGIE EN ZONE EURO

**340 millions d'euros.** C'est la capitalisation de **CORUM Convictions** au 30 juin 2015.

**6 016.** C'est le nombre d'associés. Il a été multiplié par 2 en 1 an !

Les clés du succès de **CORUM Convictions** depuis sa création, il y a 3 ans, restent inchangées :

- une stratégie d'investissement clairement exposée,
- des performances en ligne avec les objectifs et sensiblement au-dessus du marché,
- la considération portée aux associés : un dividende payé le 10 du mois et un bulletin trimestriel d'information adressé dans les 15 jours suivant la fin du trimestre,
- une totale transparence dans l'information délivrée, tant dans les bulletins trimestriels que dans le rapport annuel.



**+ 1,5 %.** Le 2<sup>e</sup> trimestre a été marqué par la 3<sup>e</sup> augmentation successive du prix de la part en 3 ans. Il a ainsi été porté à 1 045 € le 1<sup>er</sup> juin 2015.

**66 millions d'euros.** C'est le montant des investissements du trimestre. **CORUM Convictions** s'est renforcée dans le nord de l'Europe, le commerce et l'hôtellerie avec notamment l'acquisition d'un magasin Sinnleffers à Mönchengladbach (les "Galeries Lafayette" allemandes...) et d'un Novotel de 314 chambres près de l'aéroport d'Amsterdam Schiphol.

Le taux moyen de rendement des acquisitions (loyers net/prix d'acquisition frais et taxes inclus) est de 7,90 %. Comme vous pourrez le constater à la lecture de ces pages, les caractéristiques des immeubles et de leurs locataires sont conformes à la stratégie d'investissement : rendements à l'acquisition élevés, baux fermes d'une durée supérieure de 5 ans et qualité de signature des locataires.

**6.** C'est le nombre de pays dans lequel **CORUM Convictions** est présent, ce qui en fait la SCPI la plus diversifiée du marché.

**Etre mobile.** Saisir les opportunités, être attentif à l'évolution des marchés en Europe, respecter les critères d'investissement et employer les fonds collectés dans les meilleurs délais : telles sont les missions des gérants de **CORUM Convictions**. Dans ce cadre, le deuxième semestre va ressembler au premier : des investissements essentiellement concentrés en Europe du nord. Le sud de l'Europe (notamment l'Espagne) est repris d'une frénésie immobilière impulsée tant par les acteurs domestiques que par les étrangers qui reviennent acheter... avec pour conséquence l'augmentation des prix. La France est au plus haut : trop d'argent, trop d'investisseurs (français et étrangers). Résultat, dans une économie à la croissance anémiée et au taux de chômage record, les prix de l'immobilier d'entreprise sont devenus déraisonnables dans tout le pays et sur toutes les classes d'actifs.

L'Europe du nord est également chère, mais certains marchés restent attractifs pour les investisseurs. Quant à l'Allemagne... oui c'est très (trop ?) cher. Mais contrairement à la France, il reste des opportunités... bien cachées. Je vous donne rendez-vous cet automne pour faire le point sur un 3<sup>e</sup> trimestre qui sera une étape importante pour le patrimoine de **CORUM Convictions**.

**Frédéric Puzin**  
Président de CORUM AM

# CORUM CONVICTIONS POURSUIT SES ACQUISITIONS : 66 M€ INVESTIS EN ZONE EURO AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2015

## SINN LEFFERS MONCHENGLADBACH (Allemagne)

L'actif est situé à Mönchengladbach, en Allemagne, proche de la frontière néerlandaise. Il s'agit d'un grand magasin au format comparable aux Galeries Lafayette en France, entièrement rénové et restructuré. Situé sur l'artère commerciale de Hindenburgstrasse, le quartier est animé le soir et dispose de nombreux commerces, ce qui en fait une position stratégique pour les enseignes locales et nationales. La ville de 260 000 habitants est positionnée sur le nœud autoroutier reliant Düsseldorf à la frontière néerlandaise.

**Acquis le 13/05/2015 - Prix d'acquisition : 13,25 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,37 % AEM - Surface : 10 949 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Sinn Leffers, 22 magasins en Allemagne**

SinnLeffers



## NOVOTEL AMSTERDAM (Pays-Bas)

Conçu par l'agence d'architectes Mulderblauw, le Novotel d'Hoofddorp est un hôtel 4 étoiles de 314 chambres. Développé avec une architecture design, des matériaux nobles et dans un souci de respect de l'environnement, cet hôtel jouit également d'un emplacement privilégié. Situé à 5 minutes de l'aéroport d'Amsterdam-Schiphol (3<sup>e</sup> aéroport européen et principal aéroport des Pays-Bas avec environ 45 millions de passagers par an), l'hôtel est également à 15 minutes du centre ville d'Amsterdam en train. L'ouverture de l'hôtel est prévue le 15 novembre 2015.

**Acquis le 24/06/2015 - Prix d'acquisition : 46,40 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,08 % AEM - Surface : 17 031 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : l'enseigne Novotel**



## GAMMA NIMEGUE (Pays-Bas)

A 5 kilomètres de la frontière allemande et à l'est des Pays-Bas, l'actif est situé dans le parc d'affaires de la ville de Nîmègue. Il s'agit d'une enseigne de bricolage, Gamma, leader au Bénélux. L'actif est composé d'un immeuble et de 182 places de parking. Il bénéficie également d'une large zone de chalandise sans concurrence et d'une excellente desserte autoroutière en reliant Arnhem et Rotterdam.

**Acquis le 28/04/2015 - Prix d'acquisition : 7,10 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 8,15 % AEM - Surface utile : 6 381 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Gamma**



## Val Plaza RENNES (France)

Cette acquisition fait suite à l'achat en 2014 d'une partie de l'immeuble de Val Plaza et permet à CORUM Convictions de valoriser l'ensemble de l'actif dans des conditions privilégiées.

**Acquis le 10/06/2015 - Prix d'acquisition : 1,20 M€ - Rendement à l'acquisition : 7,50 % AEM - Surface : 659,7 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Somaintel**

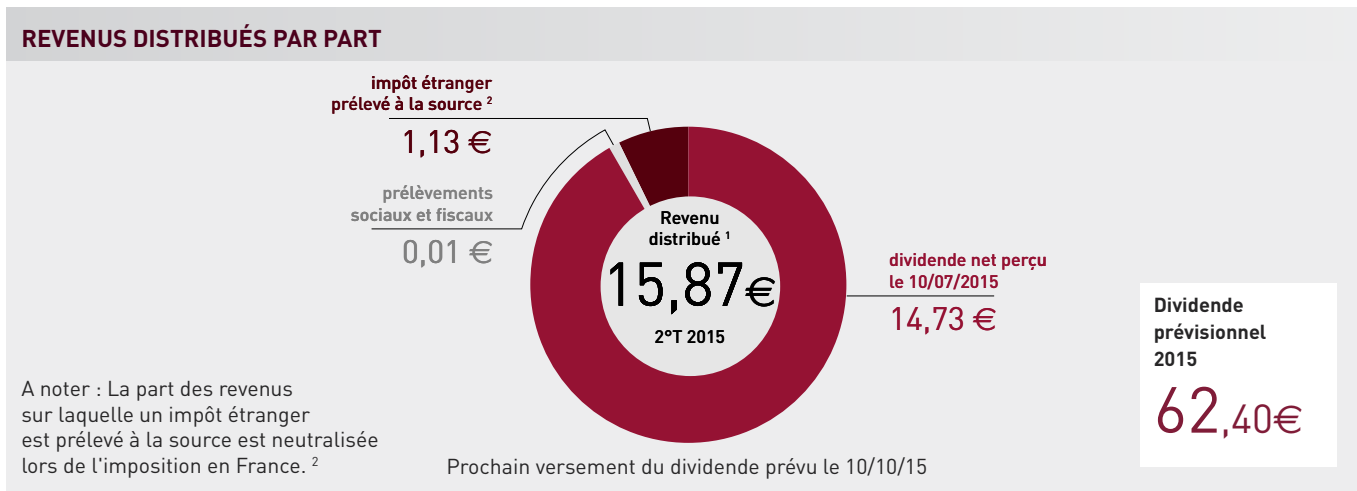
**Les investissements réalisés par CORUM Convictions au cours du trimestre écoulé ne préjugent pas de sa performance.**



Retrouvez les **fiches détaillées de chaque investissement** sur le site internet : [www.scpicorumconvictions.com](http://www.scpicorumconvictions.com)

# PERFORMANCES DU TRIMESTRE

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et 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 y sont attachés, peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



### NOUVEAU PRIX DE SOUSCRIPTION AU 1<sup>ER</sup> JUIN 2015

<b>Une part</b>	<b>1 045,00 €</b>
Nominal	862,00 €
Prime d'émission	183,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	112,48 €
- au titre des frais de recherche et d'invest.	12,54 €

**Jouissance** : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement intégral. Souscription dès 1 part.

### RESULTAT MOYEN PAR TRIMESTRE

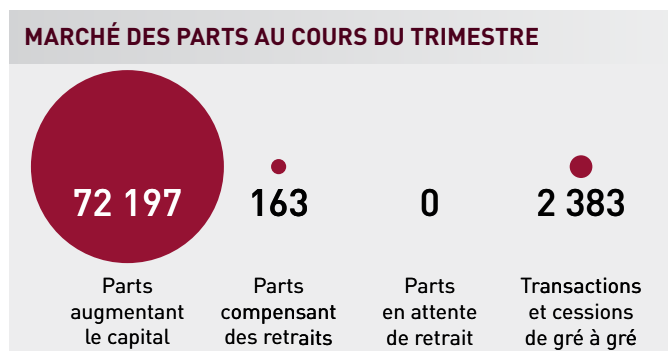
	2012	2013	2014	2015 au 30/06
20 €				
18 €				
16 €				
14 €				
12 €				

13,35 (2012) | 14,73 (2013) | 15,96 (2014) | 16,19 (2015) | 17,28 (2013) | 17,59 (2014) | 17,54 (2015)

Lancement de CORUM Convictions (2013)

résultat par part € / revenu distribué par part en €

L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.



### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2014

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

Approuvées lors de l'assemblée générale du 14/04/2015

### EVOLUTION DU CAPITAL

	30/06/2015	31/12/2014
Capital nominal	280 M€	185 M€
Capitalisation (en prix de souscription)	339 M€	221 M€
Nombre de parts	324 525	215 019
Nombre d'associés	6 016	4 120

### MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2015** : 5 012 K€

**Vacances au 30/06/2015** : 5 locaux commerciaux : 2 à Amnéville (240 m<sup>2</sup>), 1 au Creusot (160 m<sup>2</sup>), 1 à Actipark (407 m<sup>2</sup>), 1 à Valenciennes (196 m<sup>2</sup>).

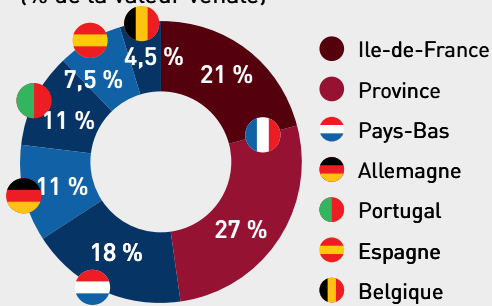
Pas de relocation ni de libération au cours du trimestre.

➔ Retrouvez **le montant de votre dividende** sur votre espace associé : [www.scpicorumconvictions.com/login](http://www.scpicorumconvictions.com/login)

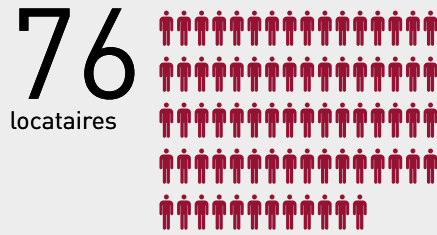
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.  
 2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par 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.

# PROFIL DU PATRIMOINE (y compris VEFA signée)

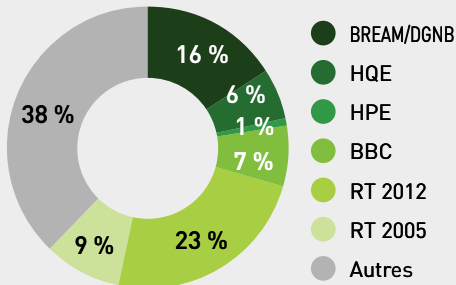
## Répartition géographique (% de la valeur vénale)



## Nombre de locataires



## Qualité environnementale (% de la valeur vénale)

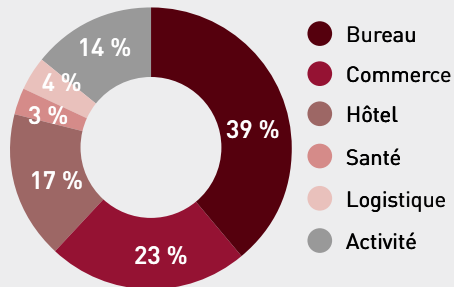


## Durée ferme moyenne des baux restant à courir

**9,53** années



## Répartition typologique (% de la valeur vénale)



## Nombre d'immeubles



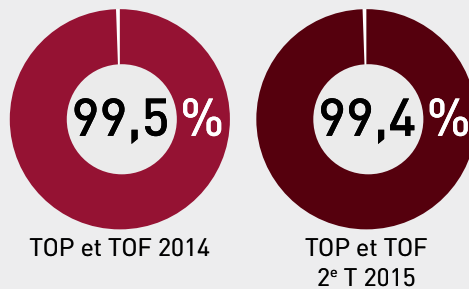
## Superficie totale

**176 927** m<sup>2</sup>

## Superficie vacante

**0,6%** de la superficie totale, soit 1 003 m<sup>2</sup>

## Taux d'Occupation Physique et Financier (en %)



Lieusaint Pôle Emploi



Francfort PSA Banque



Velizy General Electric



Lognes Ministère de l'intérieur



Rennes Booking.com

## 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. Avant tout investissement, vérifiez qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

### 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 919,98 € par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2015.

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 supérieure 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

L'ensemble des résolutions présentées lors des Assemblées Générales des 14 et 30 avril 2015 ont été approuvées avec plus de 90% des voix présentes et représentées. Les membres de votre Conseil de Surveillance désignés pour un mandat de 3 ans sont : G. Cluzel, S. Giboire, M. Guillaumot, J.P. Heriaud, F. Lahera, S. Tortajada, SCI Immobilière de l'Aqueduc représentée par P. Clasquin. 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.

**Taux de distribution (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.

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

CORUM  
Convictions

**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 30 juin 2015** : 279 740 550 €

**Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information** :

n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BALO n° 47 en date du 20 avril 2015

**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)