

# CORUM Convictions

LES ESSENTIELS DE L'ANNÉE 2013

## Résultat

69,13 €      6,82 %

RAN  
5,29 €

RAN  
0,52 %

Dividende  
63,84 €

Dividende  
6,30 %



**8,92 % AEM**  
pour cet immeuble  
de bureaux loué au  
Ministère de l'Intérieur

# 6,30 %

Taux de DVM<sup>4</sup>

## Bulletin trimestriel d'information 7 4<sup>e</sup> trimestre 2013

valide du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 mars 2014

**J**anvier 2014 ! Voici revenu le temps des bilans et perspectives... Pour **Corum Convictions**, 2013 aura été une 2<sup>e</sup> année bien remplie ! Jugez plutôt :

**CORUM...des Convictions partagées !** Avec une capitalisation de **88 M€**, le succès rencontré par **Corum Convictions** auprès des épargnants ne se dément pas : bien au contraire il s'amplifie. La stratégie proposée est en phase avec les attentes : **une SCPI qui ne subit pas les marchés immobiliers** mais qui les utilise de façon dynamique. Une stratégie d'investissement ouverte, qui permet de saisir les opportunités.

Examinons les fondamentaux. Votre SCPI était **investie à hauteur de 134 %** des fonds en jouissance au 31/12/2013, se traduisant par des fonds investis supérieurs à la collecte en jouissance. Une SCPI dont **la collecte est relative** et non pas dilutive. Le **taux de rendement immobilier** « acte en mains » des investissements réalisés est en moyenne de **8,20 %**.

Le patrimoine de **Corum Convictions** ? Un profil équilibré, dynamique et diversifié - **vraiment diversifié** ! Ajoutons que **73 % des immeubles sont neufs**, **74 % des flux locatifs** sont adossés à des baux dont les durées restant à courir **sont supérieures ou égales à 7 ans**. Autant de caractéristiques qui permettent de regarder loin devant !

**Corum Convictions** affiche **des performances exceptionnelles** : un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) annualisé de **6,30 %** tout en constituant un confortable report à nouveau. Une première

**augmentation de la valeur de part de 2 %** réalisée dès le 1<sup>er</sup> juin 2013, après seulement une année d'existence.

L'année dernière, à la même époque, je vous avais annoncé que 2013 serait l'année du premier investissement en Europe. C'est chose faite avec l'acquisition du **Médiamarkt de Tarragone en Espagne**. Si il y a un an, un projet d'investissement en Espagne pouvait paraître audacieux, voir saugrenu pour certains, notre analyse était que le pays était en bas de cycle. L'Espagne affiche aujourd'hui des signes de reprise, fragiles certes, mais encourageants. En 2013, Bill Gates a investi 113 M€ en Espagne, Carlos Slim, première fortune mondiale, 300 M€ et le célèbre investisseur américain Warren Buffet 600 M€ ! Aucune comparaison possible avec **Corum Convictions**... mais des exemples qui illustrent bien le nouvel appétit des investisseurs étrangers pour le pays. Nous poursuivrons en 2014 les acquisitions à l'étranger dans les pays offrant les meilleures opportunités. Toutefois le programme d'investissement 2014 débutera... par la France avec une acquisition en région parisienne.

C'est avec l'ensemble de l'équipe de **Corum Asset Management**, que je vous souhaite une année heureuse et pleine de réussite dans l'aboutissement de vos projets.

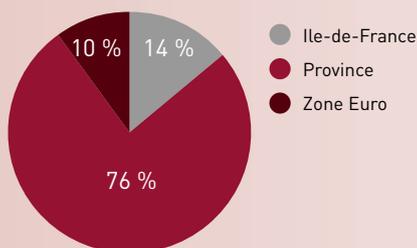
**Frédéric PUZIN**

Président de CORUM AM

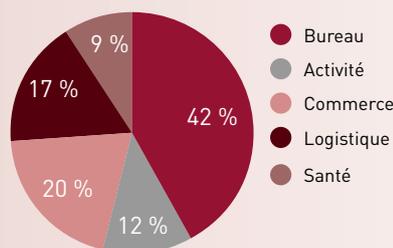
Corum Asset Management : SAS au capital de 600 000 €  
RCS Paris n° 531 636 546 - 128 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris  
Société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012 le 14 avril 2011

**Profil du patrimoine** (y compris VEFA signée)

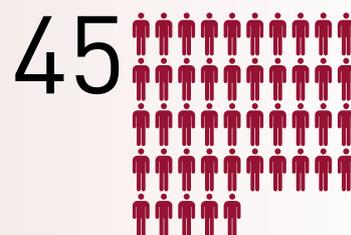
**Répartition géographique**  
(% valeur vénale)



**Répartition typologique**  
(en m<sup>2</sup>)



**Nombre de locataires**



**En savoir plus sur nos investissements**  
Retrouvez les fiches détaillées de chaque investissement sur le site internet : [www.corum-am.com](http://www.corum-am.com)

**INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE**



**Entrepôt frigorifique Nantes**

Acquis le 19/11/2013  
Prix d'acquisition : 8,6 M€  
Rendement immobilier\* : 7,60 %  
Surface : 4 862 m<sup>2</sup>  
Locataires : Boul'Pat (marque Coup de pâtes)



**Bureaux neufs Rennes**

Acquis le 15/11/2013  
Prix d'acquisition : 2,2 M€  
Rendement immobilier\* : 7,50 %  
Surface : 1 305 m<sup>2</sup>  
Locataire : Sopra Group

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

**Mouvements et vacances locatifs**

|  | 4 <sup>e</sup> T 2013 | 4 <sup>e</sup> T 2012 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Superficie totale (m <sup>2</sup> )  | 35 986                | 11 269                |
| Surface vacante (m <sup>2</sup> )  | 283                   | 0                     |
| Taux d'occupation physique (TOP) trimestriel <sup>1</sup>                        | 99,2 %                | 100 %                 |
| Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel <sup>3</sup>                       | 99,5 %                | 100 %                 |
| Relocations : Néant  |                       |                       |
| Libérations : 1 local commercial de 160 m <sup>2</sup> , en cours de relocation. |                       |                       |

100 %

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

1 TOP : surface cumulée des locaux occupés/ surface cumulée des locaux détenus.  
2 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.  
3 TOF : loyers facturés / loyers facturables.  
4 Cumul des TOF trimestriels 2013

**Données financières**

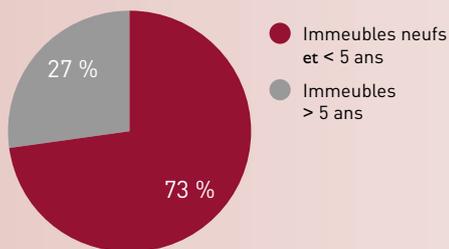
| Revenus distribués par part  | 4 <sup>e</sup> T 2013 | Année 2013                | Année 2012          |
|--|-----------------------|---------------------------|---------------------|
| Mise en paiement   | 10/01/2014            |                           |                     |
| Résultat   | 15,90 €               | 69,00 €                   | 44,19 €             |
| Revenu distribué <sup>1</sup>  | 15,90 €               | 63,84 €                   | 40,05 €             |
| dont produits financiers par part                                      | 0,10 €                | 0,10 €                    | 1,94 €              |
| Acompte après prélèvements sociaux et fiscaux (39,5 %) <sup>1</sup>    | 15,86 €               | 63,80 €                   | 39,29 €             |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché annualisé<sup>2</sup></b> | 6,28 % <sup>3</sup>   | <b>6,30 %<sup>4</sup></b> | 6,01 % <sup>5</sup> |
| Variation du prix acquéreur moyen de la part                           |                       | 1,30 %                    |                     |

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.  
Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution du solde du dividende annuel 2013 versé le 10 janvier 2014. Ce prélèvement sur le dividende procurera à chaque associé résident fiscal français un crédit d'impôt sur sa déclaration d'impôt sur les revenus 2013 qu'il déduira de son impôt à payer.  
2. **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.  
3. Sur le prix acquéreur moyen du trimestre écoulé.  
4. Sur le prix acquéreur moyen de l'année 2013.  
5. Sur 8 mois de jouissance (mai à décembre 2012).

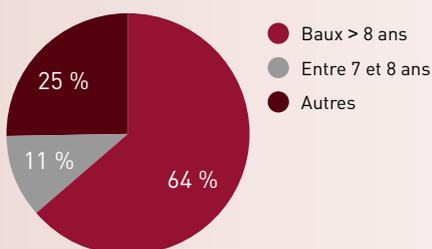
**Dividende prévisionnel 2014**  
**6 %**  
soit environ  
**61,80 €**  
par part

**Profil du patrimoine** (y compris VEFA signée)

**Age des immeubles**  
(% de la valeur vénale)



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



**Nombre d'immeubles**



**INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DU TRIMESTRE (suite)**



**Bureaux Lognes**

Acquis le 11/12/2013  
Prix d'acquisition : 10,1 M€  
Rendement immobilier\* : 8,92 %  
Surface : 4 484 m<sup>2</sup>  
Locataire : Ministère de l'intérieur

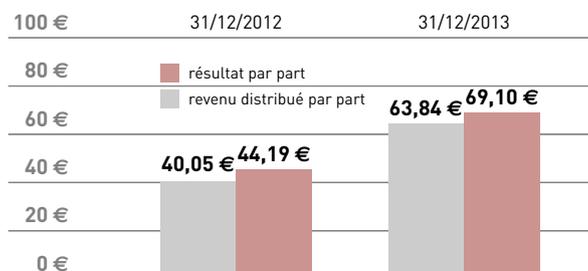


**Bureaux Nantes**

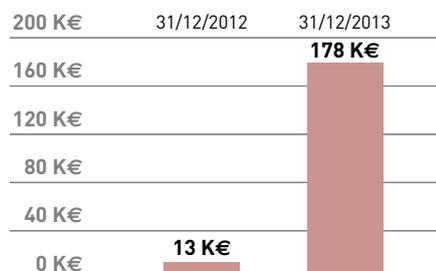
Acquis le 19/12/2013  
Prix d'acquisition : 12,8 M€  
Rendement immobilier\* : 7,50 %  
Surface : 6 465 m<sup>2</sup>  
Locataires : Audencia, Pôle Emploi, Médecine du travail...

**Prochain versement du dividende prévu le 10 avril 2014**

**Evolution du résultat par part**



**Evolution du report à nouveau**



→ **soit 1,1 mois de dividende au 31 décembre 2013**

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.

**Evolution du capital**

|  | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|------------|------------|
| Capital nominal                          | 74 305 K€  | 14 646 K€  |
| Prime d'émission                         | 12 681 K€  | 2 226 K€   |
| Total des capitaux souscrits             | 86 986 K€  | 16 872 K€  |
| Capitalisation (en prix de souscription) | 87 925 K€  | 16 991 K€  |
| Nombre de parts                          | 86 201     | 16 991     |
| Nombre d'associés                        | 1 776      | 452        |

**Marché des parts au cours du 4<sup>e</sup> trimestre**

|  |        |
|--|--------|
| Souscriptions augmentant le capital :    | 29 105 |
| Souscriptions compensant des retraits :  | 15     |
| Parts en attente de retrait :            | 0      |
| Transaction hors marché sur la période : | 0      |
| Cessions :                               | 0      |

**Valeurs de référence au 31/12/2013**

(sous réserve de leurs approbations lors de l'AG annuelle)

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Valeur de réalisation (par part)      | 867,97 €   |
| Valeur de reconstitution (par part)   | 1 031,86 € |
| Valeur ISF (prix de retrait par part) | 898,00 €   |

**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'invest. | 12,24 €           |

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.

**Rappel : 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. Ces éléments vous seront transmis au début du deuxième trimestre 2014.

**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 2013) 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 %.

**Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, 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.

*Abattement exceptionnel :*

Un abattement exceptionnel supplémentaire de 25 % s'appliquera après les abattements pour détention aux plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI entre le 1<sup>er</sup> septembre 2013 et le 31 août 2014. Cet abattement bénéficie aux plus-values de cession d'immeubles réalisées par les SCPI, pour la quote-part revenant à des particuliers et imposable selon le régime des Plus-values immobilières. Il ne s'applique pas aux plus-values constatées par les particuliers à l'occasion de la cession de leurs parts de SCPI.

*Nouvelle taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros :*

Depuis le 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 est instaurée. 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. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, 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 N-2 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 N, à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la société de gestion [www.corum-am.com](http://www.corum-am.com) à renvoyer **avant le 30 novembre N-1**. 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 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.