

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, le capital et les revenus non garantis. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans minimum. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

## L'ESSENTIEL

### DIVIDENDE

**16,11 €**

### RÉSULTATS TRIMESTRIELS

#### T1 2015

**Dividende  
15,87 €**

Réserve  
3,28 €

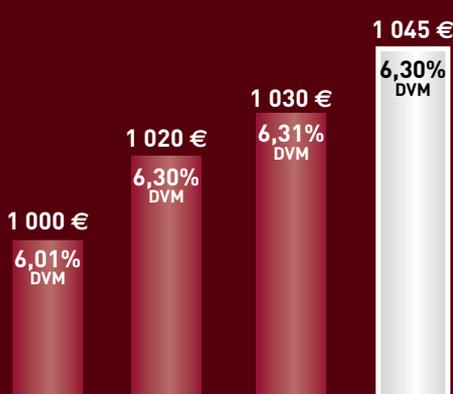
#### T1 2016

**Dividende  
16,11 €**

Réserve  
1,34 €

### EVOLUTION DE LA VALEUR DE PART ET DU TAUX DE DISTRIBUTION

2012      2013      2014      2015



### PERFORMANCES

**6,30%**

Distribué en 2015

**4,48%**

Taux de rendement interne sur 4 années

## UNE REVOLUTION POUR VOTRE ÉPARGNE

**CORUM Convictions révolutionne le monde de l'épargne avec le versement mensuel des dividendes :**

- Une solution idéale de compléments de revenu
- Une fréquence de versement des dividendes concomitante aux échéances de remboursement en cas de souscription à crédit
- Tous les avantages de l'investissement locatif en direct sans ses contraintes



Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison des variations du marché immobilier et des conditions de location des immeubles.

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



Trois nouveaux immeubles dont deux aux Pays-Bas renforcent notre présence en zone euro.

**9 060**  
associés

## CORUM CONVICTIONS EN TÊTE DU CLASSEMENT 2015

“ **A**près 2012, 2013 et 2014, le **classement 2015 des SCPI** ne déroge pas à la règle : **CORUM Convictions est en tête**. Des chiffres qui valent mieux que des mots !

En 2016, nous allons continuer à assister à un scénario inflationniste sur les marchés immobiliers. La raison ? Ce sont les banques centrales qui tentent de relancer des économies en proie à des croissances anémiques. La politique des taux à 0 % et les rachats massifs des actifs des banques (la fameuse « souplesse quantitative ») qu'elles pratiquent ne parviennent pas à détourner les investisseurs des placements monétaires pour irriguer l'économie réelle et reste donc sans effet sur la croissance et l'inflation. Problème de confiance ? En tout état de cause, énormément d'argent circule : les investisseurs, qui ont depuis la crise de 2008 une forte aversion au risque, placent leur argent sur des marchés qu'ils jugent comme « sûrs » et tangibles. Et l'immobilier correspond parfaitement à ces critères. Nous assistons donc à un afflux d'argent qui crée de l'inflation... malheureusement pas là où il le faudrait.

**Une bulle inflationniste et non spéculative**, c'est ce qui caractérise les marchés immobiliers. Les investisseurs achètent de plus en plus cher car les taux sont nuls et le différentiel de rentabilité est important. Voilà pourquoi des immeubles s'achètent plus cher alors que les loyers réels n'augmentent pas.

**Cette situation porte en elle deux contradictions.** La première est que l'immobilier attire pour son profil de risque faible (actifs tangibles et long terme), alors que la bulle inflationniste créée par le comportement moutonnier des investisseurs augmente le risque intrinsèque, les prix atteignant des niveaux historiquement hauts. Le marché est déséquilibré... et le risque augmente. La deuxième contradiction est que si les investisseurs raisonnent sur la base d'un différentiel de rendement avec les placements monétaires et acceptent pour cette raison de payer de plus en plus cher un même immeuble, pourquoi ne tiennent-ils pas compte du risque de hausse des taux d'intérêt et donc de baisse des prix des actifs ? En rappelant que la situation de taux d'intérêts nuls est une anomalie historique !

### **Quelles conséquences pour CORUM Convictions ?**

Continuer à appliquer les principes de gestion mis en œuvre depuis le lancement :

1. Eviter les marchés trop exposés à l'afflux des investisseurs (France et Allemagne), sauf « accidents » de marché permettant de saisir une réelle opportunité.
2. Privilégier les marchés et/ou les actifs moins exposés aux tensions inflationnistes bénéficiant de cycles encore décalés ou favorables : les Pays-Bas, par exemple, restent de ce point de vue intéressants.
3. Vendre les immeubles que nous estimons être arrivés à maturité en termes de création de valeur sur les marchés qui ont bénéficié d'un retournement de cycles. Ces cessions « opportunistes » auront pour limite les contraintes règlementaires qui s'imposent à une SCPI.
4. Ajuster la collecte aux investissements. En 2016, sur la zone Euro nous estimons le montant des investissements compatibles avec les objectifs de performance et le profil de risque de **CORUM Convictions** à environ 300 M€. La collecte 2016 sera donc calibrée autour de ce volume, et ce malgré le succès sans cesse plus grand de **CORUM Convictions**.

Voilà les quelques « Convictions », simples, qui guident la gestion de CORUM...



**Frédéric Puzin**  
Président de CORUM AM

### **LES SCPI À CAPITAL VARIABLE EN AUGMENTATION DE CAPITAL EN 2015**

TOP 10 "Distribution"	DVM 2015	Capitalisation (31/12/2015)	Evolution du prix de part (VPM*)
<b>CORUM CONVICTIONS</b>	<b>6,30 %</b>	<b>494 M€</b>	<b>1,3 %</b>
EPARGNE PIERRE	6,16 %	9,6 M€	0,4 %
VENDÔME RÉGIONS	6,05 %	2,7 M€	-
RHÔNES-ALPES	5,88 %	2,5 M€	0,0 %
LFP OPPORTUNITÉ IMMO	5,55 %	77,2 M€	0,0 %
GRAND EST	5,34 %	2,2 M€	0,0 %
CRISTAL RENTE	5,27 %	26,1 M€	0,3 %
INTERPIERRE FRANCE	5,26 %	40 M€	0,0 %
PIERVAL SANTÉ	5,18 %	42,4 M€	0,0 %
EFIMMO 1	5,17 %	841 M€	0,6 %

Source : meilleureSCPI.com  
La VPM correspond à la variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année.  
CORUM Convictions a augmenté son prix de 1,5% au 1<sup>er</sup> juin 2015.

# CORUM CONVICTIONS POURSUIT SES ACQUISITIONS

## 38 M€ INVESTIS EN ZONE EURO AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016

Les investissements réalisés par CORUM Convictions au cours du trimestre écoulé ne préjugent pas de ses performances futures.

### TRENDS & TRADE Venlo (Pays-Bas)



**Acquis le 12/01/2016 - Prix d'acquisition : 15,9 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 8,23 % AEM - Surface : 20 027 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Trends & Trade**  
**Durée du bail restant à courir : 9 ans ferme.**

L'actif de 20 000 m<sup>2</sup> est situé à Venlo, à l'est des Pays-Bas, à mi-chemin entre Eindhoven et Amsterdam.

Venlo est situé sur le nœud autoroutier ouest/est reliant Rotterdam à l'Allemagne et nord/sud de Nimègue vers la Belgique, ce qui en fait la localisation logistique la plus recherchée des Pays-Bas.

L'immeuble se trouve au « Trade Port Oost », l'un des cinq pôles logistiques de la ville, où se situent des sociétés spécialisées dans le domaine des fruits, légumes et fleurs.

Le Business Park nommé "Fresh Park" comprend 130 entreprises (grossistes, distributeurs, transporteurs...) et plus de 1 500 employés.

### GFI Meudon (France)



Cet immeuble de bureaux de 4 891 m<sup>2</sup> est implanté sur le plateau de Vélizy, premier pôle technologique de France, et deuxième pôle tertiaire en Ile-de-France, dans le parc d'affaires de Vélizy/Meudon la Forêt. Il bénéficie d'une desserte aisée en voiture, bus, et tramway, d'un environnement agréable et favorisant la compétitivité avec la présence de nombreuses sociétés ayant implanté leur siège social ou leur back-office : Alcatel, Alstom, Altran, Eiffage, Texas Instrument, Bouygues Telecom, Thales, GE Healthcare...

**Acquis le 26/01/2016 - Prix d'acquisition : 9,3 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,64 % AEM - Surface : 4 891 m<sup>2</sup>**  
**Locataires : GFI Informatique, Les Petits Chaperons Rouges**  
**Durée du bail restant à courir : 6,5 ans ferme.**

### GALAPAGOS Leiden (Pays-Bas)



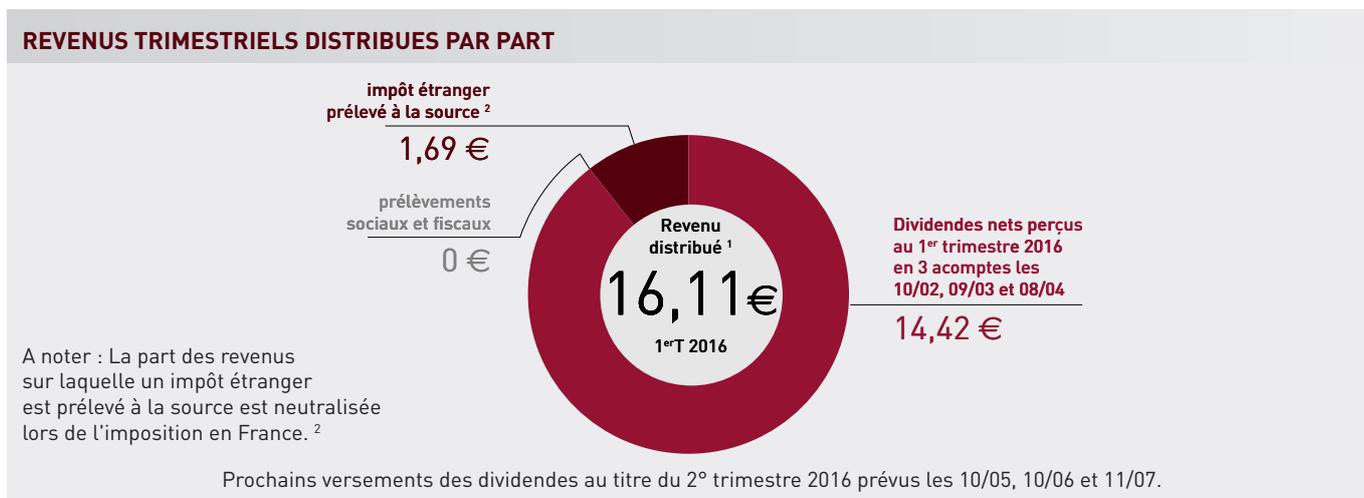
Cet immeuble neuf est situé à Leiden, agglomération de 300 000 habitants aux Pays-Bas qui jouit d'une localisation centrale, à proximité d'Amsterdam, La Haye et Rotterdam. La ville est aussi le centre scientifique des Pays-Bas et abrite notamment le "Bio Science Park", le parc scientifique le plus réputé du pays, dans lequel des avancées médicales majeures ont été réalisées notamment dans la recherche sur le Virus Ebola. L'actif de 4 900 m<sup>2</sup> se situe au sein de ce Biopark dédié à la recherche scientifique et médicale qui abrite plus de 90 entreprises spécialisées dans les produits pharmaceutiques et la biotechnologie, et bénéficie d'un taux d'occupation proche de 97 %.

**Acquis le 30/03/2016 - Prix d'acquisition : 13,1 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,47 % AEM - Surface : 4 942 m<sup>2</sup>**  
**Locataires : Galapagos, Batavia**  
**Durée du bail restant à courir : 9,9 ans ferme.**

→ Retrouvez les **fiches détaillées de chaque investissement** sur le site internet : [www.spci-corum-convictions.com](http://www.spci-corum-convictions.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 immobilier, 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.

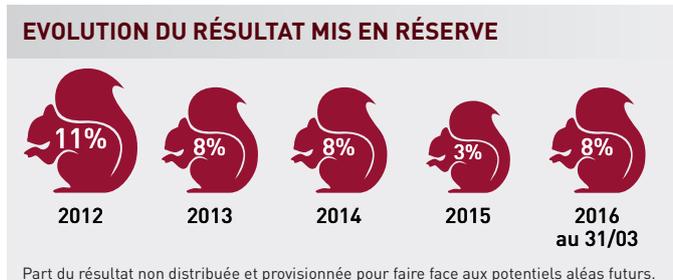


### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2015

<b>Une part (tous frais inclus)</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 €

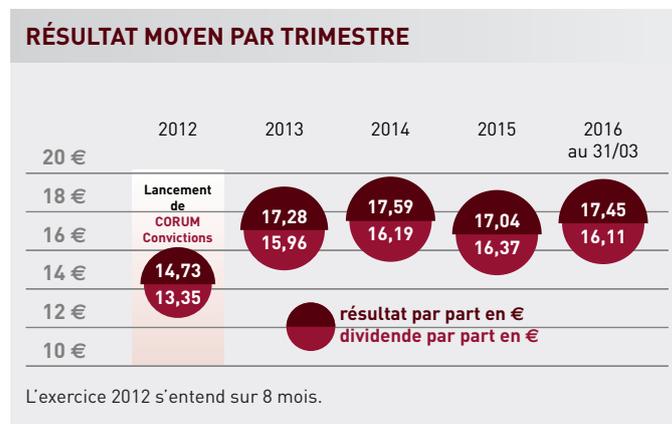
### DÉLAI DE JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement intégral. Souscription dès 1 part.



### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2015

Valeur de réalisation (par part)	895,00 €
Valeur de reconstitution (par part)	1 088,00 €
Valeur ISF (prix de retrait par part)	919,98 €



### EVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2016	31/12/2015
Capital nominal	464 M€	408 M€
Capitalisation (en prix de souscription)	563 M€	494 M€
Nombre de parts	538 323	472 927
Nombre d'associés	9 060	8 104

### MOUVEMENTS LOCATIFS

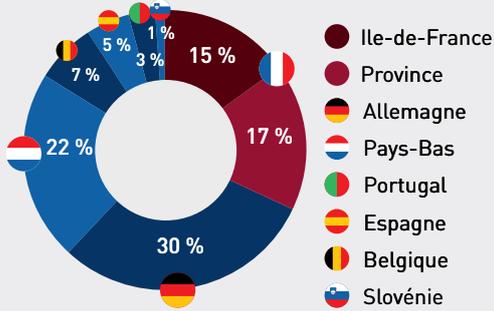
**Montant des loyers encaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 : 11 112 K€**  
**Vacances au 31/03/2016** 10 locaux commerciaux : 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>), 2 au Creusot (254 m<sup>2</sup>), 2 à Actipark (812 m<sup>2</sup>), 1 à Valenciennes (195 m<sup>2</sup>), 1 à Torcy (244 m<sup>2</sup>), 1 à Hambourg (368 m<sup>2</sup>).  
 Pas de relocation ni de libération au cours du 1<sup>er</sup> trimestre.

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.

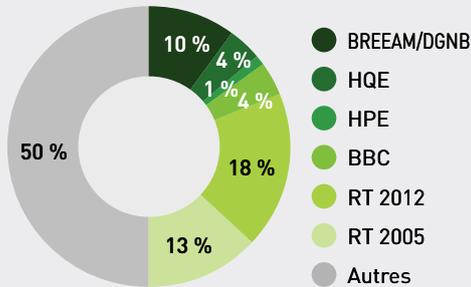
→ Retrouvez **le montant de votre dividende** sur votre espace associé : [www.spci-corum-convictions.com/login](http://www.spci-corum-convictions.com/login)

# PROFIL DU PATRIMOINE (y compris VEFA signée)

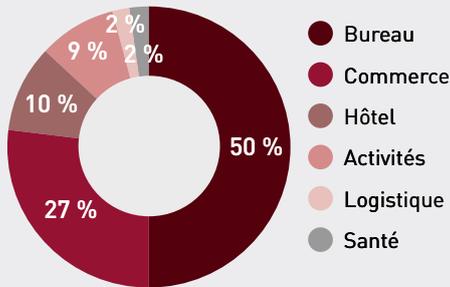
## Répartition géographique (% de la valeur vénale)



## Qualité environnementale (% de la valeur vénale)



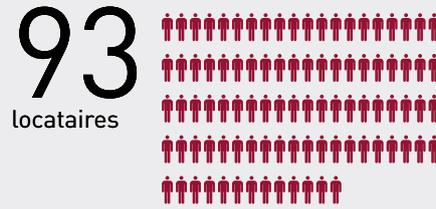
## Répartition typologique (% de la valeur vénale)



## Superficie totale (en m<sup>2</sup>)



## Nombre de locataires



## Durée ferme moyenne des baux restant à courir

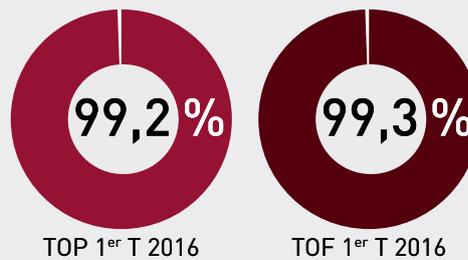
**8,85** années



## Nombre d'immeubles



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



Francfort Deutsche Bank



La Haye KPN



Amsterdam Novotel



Rennes Booking.com



Braga H&M

## Avertissements

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront 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, vous devez vérifier 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 % TTI (Toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 1 034 400 K€. 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. Déclaration 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 240 € TTI.

### Fiscalité

**1. Déclaration de revenus** Chaque année votre société de gestion CORUM Asset Management 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 de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015) majorés 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 2015 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 2017, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le **30 novembre 2016**. 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** 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. L'attention des associés non résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

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 (actualisée) ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : [www.scpi-corum-convictions.com](http://www.scpi-corum-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 Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. L'Assemblée Générale annuelle a lieu le 7 avril 2016 sur 1<sup>re</sup> convocation et le 27 avril sur 2<sup>nd</sup>e convocation (pour les seules résolutions à caractère extraordinaire).

### Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, l'attention du souscripteur est attirée sur le remboursement des intérêts d'emprunt en fonction des dividendes potentiels perçus et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier. Un crédit engage le souscripteur, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

## 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 financière 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. Ce taux mesure la performance locative financière.

**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.

**Taux de rendement interne (TRI)** : Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.

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 31 mars 2016** : 464 034 426 €

**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. BALO n°151 en date du 18 décembre 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 17 56

[corum@corum-am.com](mailto:corum@corum-am.com)

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