

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.

## LES ESSENTIELS DE L'ANNÉE

### RÉSULTATS

6,56 %

Dividende  
6,30 %

Réserve  
0,26 %

### INVESTISSEZ DÈS

1 045 €

### PERFORMANCES

6,30 %

Distribué en 2015

4,32 %

Taux de rendement  
interne sur 4 années

## UNE REVOLUTION POUR VOTRE ÉPARGNE

CORUM Convictions révolutionne le monde de l'épargne en lançant dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016 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

Parmi les acquisitions du trimestre, un immeuble à Francfort renforce notre présence en zone euro.



8 104  
associés

## JANVIER 2016, LE TEMPS DES BILANS ET PERSPECTIVES

“ **Les objectifs sont tenus** : la distribution (DVM) en 2015 est de 6,30 % : exceptionnel sur le marché des SCPI à capital variable ouvertes à la collecte! Le résultat s'élève lui à 6,56 % ; la valeur de la part a augmenté de 1,5 % au 1<sup>er</sup> juin 2015.

Avec 494 millions d'euros, la capitalisation a plus que doublé. Ce sont maintenant plus de 8 000 Associés qui font partie de la communauté **CORUM Convictions**. Les fonds apportés par les nouveaux Associés ont été investis dans les temps : au 31 décembre 2015 **CORUM Convictions** est investie à hauteur de 133 % des fonds en jouissance.



2015 aura été l'année du développement en Europe. Au 31 décembre 2015, les immeubles situés en zone euro hors France représentent 68 % du patrimoine et sont répartis sur 6 pays. La diversification est géographique mais aussi typologique avec une répartition équilibrée entre bureaux, commerces, hôtel, logistique, santé...

Aucune autre SCPI n'offre un tel niveau de diversification. Ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier : un adage qui fait d'autant plus sens sur des marchés immobiliers en proie aux comportements moutonniers et à l'afflux de liquidités.

2015 se termine par deux événements qui illustrent parfaitement la stratégie de la SCPI qui ne subit pas les marchés immobiliers mais qui les utilise de façon dynamique :

- Un investissement à Francfort de 75,5 M€ représentatif de la stratégie de **CORUM Convictions** : un locataire prestigieux et un bail supérieur à 7 ans ferme.

- Une cession : la première depuis la création de **CORUM Convictions** en 2012. Elle intervient en France, marché cher, actuellement propice aux vendeurs plutôt qu'aux investisseurs... J'avais indiqué au lancement de la SCPI que notre gestion serait dynamique et opportuniste, à l'investissement comme à la vente, en saisissant les opportunités de marché. Cet immeuble aura généré une rentabilité nette globale cession incluse supérieure à 9 % sur une période de détention de 3 ans.

Pour les perspectives, en 2016, les Associés de **CORUM Convictions** vont bénéficier de 2 évolutions majeures :

- **Le délai de jouissance passe de 2 à 5 mois.** Ce nouveau délai correspond au délai actuellement constaté sur le marché pour investir dans l'immobilier professionnel. Privilégier le réalisme et les faits du marché, voilà ce qui a guidé notre décision.
- **Le versement du dividende devient mensuel.** C'est une révolution dans le monde de la SCPI qui est « calé » sur un dividende trimestriel.

En parallèle de ces 2 évolutions, **CORUM Convictions** continuera en 2016, à investir dans l'ensemble de la zone euro avec un objectif de distribution de 6 %.

Au cours du premier trimestre 2016 je vous invite à suivre l'actualité de **CORUM Convictions** et notamment les nouveaux investissements sur [scpi-corum-convictions.com](http://scpi-corum-convictions.com).

Je vous souhaite une excellente année 2016.

**Frédéric Puzin**  
Président de CORUM AM

### ÉVOLUTION DE LA PART ET DU TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM)



2012



2013



2014



2015

L'exercice 2012 s'entend sur 8 mois.  
La valeur de la part ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# CORUM CONVICTIONS POURSUIT SES ACQUISITIONS ET RÉALISE SA 1<sup>ÈRE</sup> CESSION

## 80 M€ INVESTIS EN ZONE EURO AU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2015

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

### DEUTSCHE BANK Francfort (Allemagne)



Cet immeuble de bureaux de près de 48 000 m<sup>2</sup> est entièrement loué à Deutsche Bank. Localisé à environ 10 minutes du centre ville, il sera prochainement desservi par la nouvelle ligne de tramway et est situé au sein d'un parc tertiaire qui accueille des entreprises de renommée internationale telles que IBM, Deutsche Telekom, EY, Samsung...

**Acquis le 5/10/2015 - Prix d'acquisition : 75,5 M€ - Surface : 47 950 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Deutsche Bank - Durée du bail restant à courir : 7,7 ans ferme.**  
**Le vendeur n'autorise pas la communication du taux de rendement à l'acquisition. La durée ferme du bail répond à l'objectif de CORUM Convictions dont le rendement moyen à l'acquisition est de 7,82 % AEM.**

### CPAM VAL PLAZA Rennes (France)



Cette acquisition vient renforcer la présence de CORUM Convictions au sein du parc Val Plaza, puisqu'elle y possède déjà un immeuble.

**Acquis le 30/11/2015 - Prix d'acquisition : 4,9 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,50 % AEM - Surface : 3 118 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Caisse Primaire d'Assurance Maladie**  
**Durée du bail restant à courir : 6,1 ans ferme.**

## 1<sup>ÈRE</sup> CESSION : 9 % DE RENTABILITÉ SUR 3 ANNÉES DE DÉTENTION

### Nîmes (France)

Cette cession intervient dans le prolongement de la stratégie dynamique et opportuniste de CORUM Convictions. Profitant du cycle de marché favorable aux vendeurs, elle dégage une rentabilité supérieure à 9 % en 3 ans.

**La rentabilité de cet actif prend en compte la valeur d'acquisition, les flux encaissés et la valeur de revente.**  
**Cédé le 30/12/15 - Prix de cession : 4, 26 M€ net vendeur - Surface : 6 134 m<sup>2</sup>.**

## NOUVELLES SOUSCRIPTIONS 2016 : LE DELAI DE JOUISSANCE PASSE DE 2 A 5 MOIS

#### Qu'est-ce que le délai de jouissance ?

Ce délai représente le délai théorique nécessaire à la SCPI pour investir les fonds d'un nouvel associé dans un nouvel immeuble qui composera le patrimoine de la SCPI. C'est à l'issue de ce délai que le nouvel associé pourra percevoir son 1<sup>er</sup> dividende.

#### Quel est le délai d'investissement ?

De façon pratique, un délai moyen de 5 mois est nécessaire pour acquérir un immeuble.

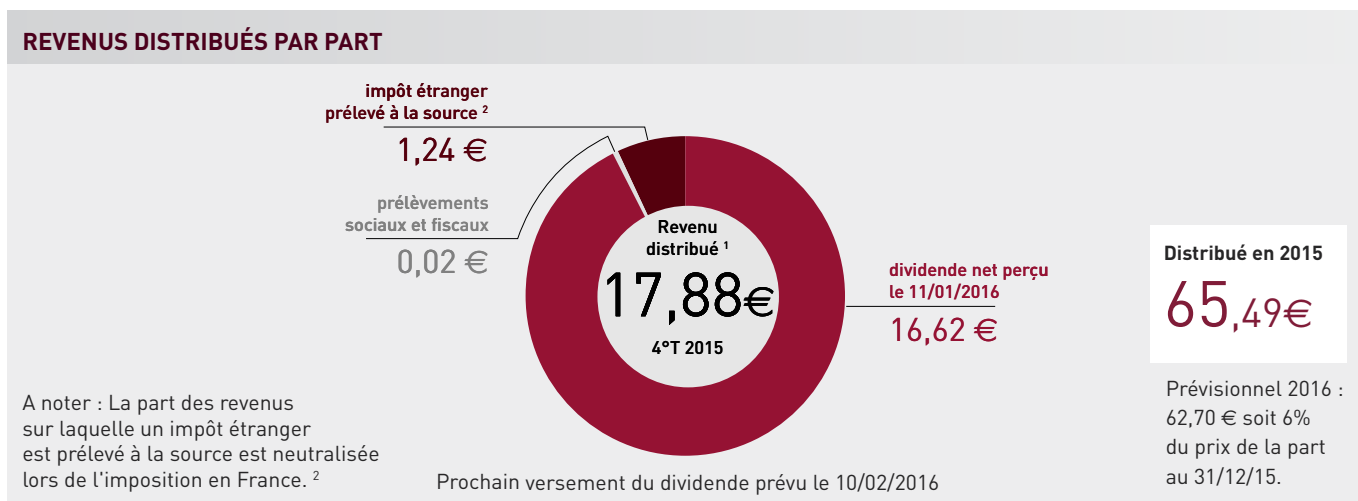
#### Pourquoi modifier le délai de jouissance ?

CORUM Convictions, depuis sa création, a toujours su anticiper et faire en sorte que lorsqu'un nouvel associé entre en jouissance après le délai de 2 mois, les fonds qu'il a apportés soient déjà investis dans un immeuble.

Néanmoins, il nous paraît plus juste de proposer un délai de jouissance en phase avec la réalité du marché de l'immobilier. Avec un délai de jouissance de 5 mois (soit au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois), si les investissements se font avant ce délai pratique, les associés profiteront du gain lié à un investissement rapide des fonds.

# 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.

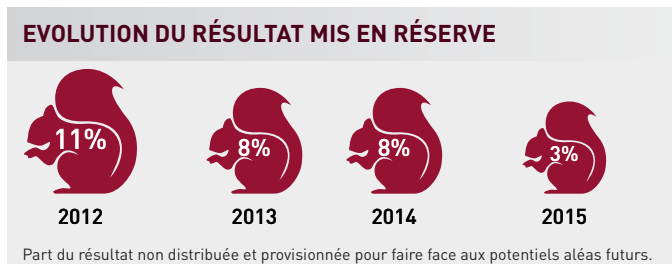


### NOUVEAU PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2015

<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 €
<b>Variation du prix acquéreur moyen de la part (VPM)</b>	<b>1,29 %</b>

### DÉLAI DE JOUISSANCE

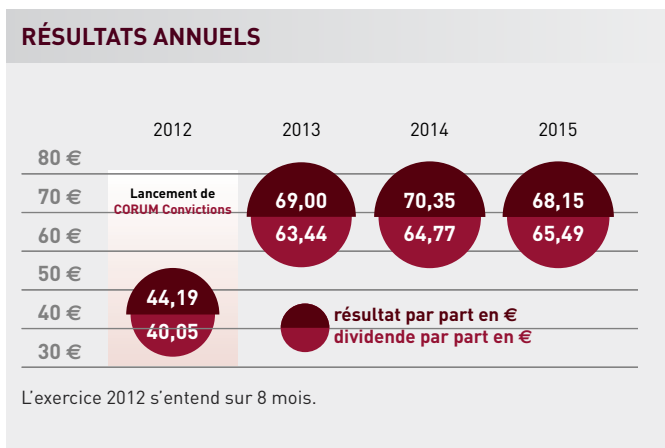
1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement intégral. Souscription dès 1 part.



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

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

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

	31/12/2015	31/12/2014
Capital nominal	408 M€	185 M€
Capitalisation (en prix de souscription)	494 M€	221 M€
Nombre de parts	472 927	215 019
Nombre d'associés	8 104	4 120

### MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 : 7 264 K€**

**Vacances au 31/12/2015** 9 locaux commerciaux : 3 à Amnéville (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>)

**Libérations au 31/12/2015** 3 cellules au Creusot (1 790 m<sup>2</sup>), 1 cellule à Actipark (406 m<sup>2</sup>)

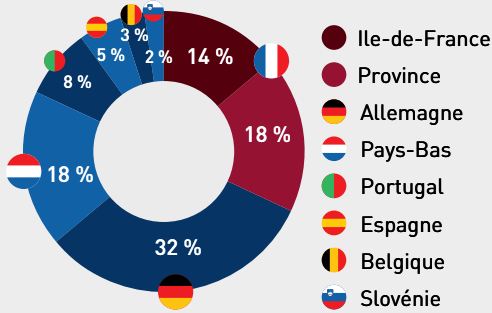
**Relocations au 31/12/2015** 2 cellules au Creusot (1 696 m<sup>2</sup>), 1 cellule à Actipark (644 m<sup>2</sup>)

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.

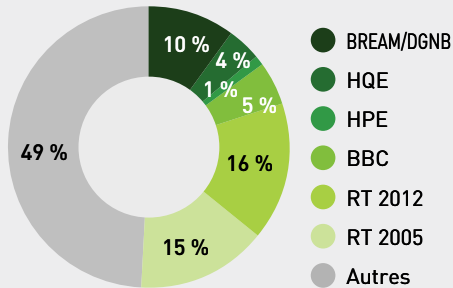
➔ Retrouvez **le montant de votre dividende** sur votre espace associé : [www.scpi-corum-convictions.com/login](http://www.scpi-corum-convictions.com/login)

# PROFIL DU PATRIMOINE (y compris VEFA signée)

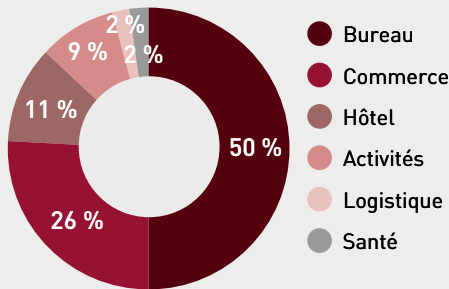
## Répartition géographique (% de la valeur vénale)



## Qualité environnementale (% de la valeur vénale)



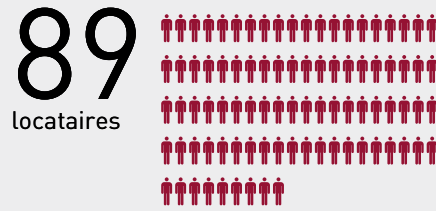
## Répartition typologique (% de la valeur vénale)



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



## Nombre de locataires



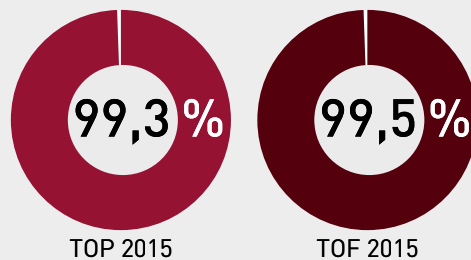
## Durée ferme moyenne des baux restant à courir



## Nombre d'immeubles



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



Hambourg Galerie



La Haye KPN



Amsterdam Novotel



Francfort PSA Banque



Vélizy General Electric

## 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, 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 % 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. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 décembre 2015 a fixé le nouveau capital plafond statutaire à 1 034 400 K€.

### 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 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 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 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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 Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. L'Assemblée Générale annuelle aura lieu le 7 avril 2016.

### 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. 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.

**Variation du Prix Moyen de la part (VPM)** : Ecart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1.

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 décembre 2015** : 407 663 074 €

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