



L'investissement indirect dans l'immobilier via une SCPI

Corum Convictions

Bulletin trimestriel d'information 4

1^{er} trimestre 2013

valide du 1^{er} avril 2013 au 30 juin 2013

Avec un volume de collecte brut de presque 3 milliards d'euros en 2012, les SCPI confirment leur attractivité sur le marché de l'épargne. Si ce volume est en légère baisse en comparaison de l'année 2011 qui fut une année record, c'est essentiellement dû au tassement des SCPI Scellier : la collecte hors SCPI Scellier est en hausse de 10 %. La capitalisation de l'ensemble des SCPI de la place atteint 27 milliards d'euros.

En terme de performance, le taux moyen de distribution sur valeur de marché (DVM) des SCPI est stable aux environs de 5,2 % et la variation du prix moyen de la part (VPM), indirectement reflet de l'état du marché immobilier, est nulle (source Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière).

CORUM Convictions, après moins d'un an d'existence est à la **première place des SCPI à capital variable avec un taux de rendement en 2012 de 6,01 %** [3] (DVM annualisé sur 8 mois), à comparer avec la moyenne de 5,13 % des SCPI à capital variable (Source I.E.I.F.).

Comment expliquer une telle performance ? Depuis la constitution de votre SCPI en 2012, l'équipe de **CORUM Asset Management** met en œuvre une gestion rigoureuse de la collecte, une politique prudente de distribution et une stratégie dynamique et sélective des investissements. Ainsi au 31 mars - **les fonds investis ont deux mois d'avance sur la collecte en jouissance** - le taux de

rendement immobilier moyen « acte en main » est de 8,68 % - le résultat par part est de 18,40 € - **l'acompte sur dividende du 1^{er} trimestre versé le 10 avril 2013 est de 15,72 € par part**. Plus de 14 % du résultat trimestriel est affecté au report à nouveau.

Les semaines qui viennent vont voir la mise en œuvre pleine et entière de la stratégie de gestion de votre SCPI avec le **premier investissement hors de France**. Une nouvelle étape dans le développement et la diversification de votre SCPI va être franchie.

Renaud des Portes de la Fosse

Directeur Général de CORUM AM

SCPI Immobilier d'entreprise	Groupe	DVM2012
Capital variable		
CORUM CONVCTIONS	Corum AM	6,01 % [3]
PIERREVENUS	Foncia	5,79 %
BTP IMMOBILIER	Fiducial	5,74 %
EDISSIMMO	Amundi Immobilier	5,53 %
FICOMA	Fiducial	5,52 %
EFIMMO 1	Sofidy SA	5,51 %
MULTIMMOBILIER 1	La Française AM	5,48 %
ATLANTIQUE MUR REGIONS	Banque Populaire Atlantique	5,46 %
PLACEMENT CIOGER 3	Ciloger	5,42 %
PIERRE PRIVILEGE	La Française AM	5,41 %
EPARGNE FONCIERE	La Française AM	5,33 %
MULTIMMOBILIER 2	La Française AM	5,32 %
PFO 2	Periat	5,30 %
PRIMOPIERRE	Primonial REIM	5,30 %
CIFOCOMA 3	Fiducial	5,27 %
IMMORENTE	Sofidy SA	5,26 %
IMMOFONDS 4	La Française AM	5,25 %
SOFIPIERRE	Sofidy SA	5,19 %
ELYSEES PIERRE	HSBC	5,16 %
PATRIMMO COMMERCE	Primonial REIM	5,12 %
SELECTINVEST 1	La Française AM	5,02 %
CREDIT MUTUEL PIERRE 1	La Française AM	5,02 %
LFP PIERRE	La Française AM	5,00 %
NOTAPIERRE	Unofi	5,00 %
CIFOCOMA 4	Fiducial	5,00 %
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE	Amundi Immobilier	4,82 %
ALLIANZ PIERRE	Immovator Gestion (Groupe Allianz)	4,81 %
EUROFONCIERE 2	La Française AM	4,76 %
ACCIMMO-PIERRE	Groupe BNP Paribas	4,70 %
PIERRE PLUS	Ciloger	4,66 %
INTERPIERRE	PAREF	4,46 %
NOVAPIERRE 1	PAREF	4,23 %
ACTIPIERRE EUROPE	Ciloger	4,16 %
MOYENNE DES SCPI A CAPITAL VARIABLE		5,13 %

(source : IEIF)

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

Evolution du capital

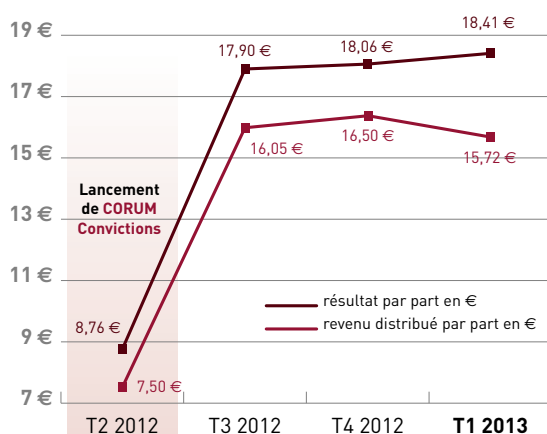
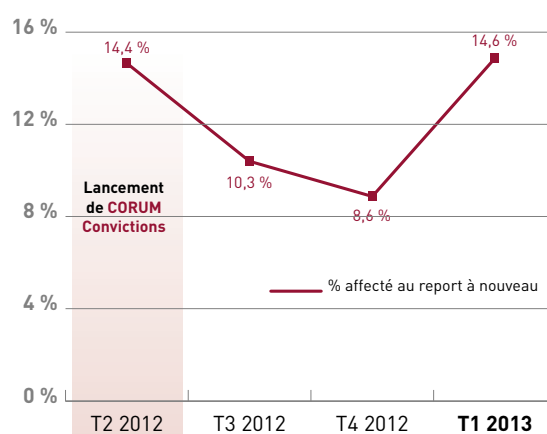
	Au 31/12/2012	Au 31/03/2013
Capital nominal	14 646 242,00 €	21 640 510,00 €
Nombre de parts	16 991	25 105
Prime d'émission	2 226 031,08 €	3 346 241,48 €
Nombre d'associés	452	638
Total des capitaux souscrits	16 872 273,08 €	24 986 751,48 €
Capitalisation (en prix de souscription)	16 991 000,00 €	25 105 000,00 €
Valeur de réalisation (par part)	863,34 €	
Valeur de reconstitution (par part)	1 029,03 €	
Valeur ISF (par part)	880,40 €	

Valeur ISF = valeur de retrait, cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

Données financières

Revenus distribués par part	Année 2012	1 ^{er} T 2013
Date de mise en paiement		10/04/2013
Résultat	44,19 €	18,41 €
Revenu distribué ¹	40,05 €	15,72 €
dont quote part de plus-value	0 €	0 €
dont produits financiers	1,94 €	0 €
Acompte après prélèvements sociaux (15,5 %) ¹	39,75 €	15,72 €
Acompte après prélèvements sociaux et fiscaux (39,5 %) ¹	39,29 €	15,72 €
Taux de distribution sur valeur de marché annualisé (DVM) ²	6,01 % ³	6,29 % ³

- 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^{er} 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.
- 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. Votre SCPI n'ayant qu'une année d'existence, l'indicateur de référence de la performance, le TRI, n'a pas de sens puisqu'il mesure la performance sur plusieurs années.
- 3 2012 sur 8 mois de jouissance (mai à décembre 2012)
2013 sur le trimestre

Résultat par part**Résultat affecté au report à nouveau**

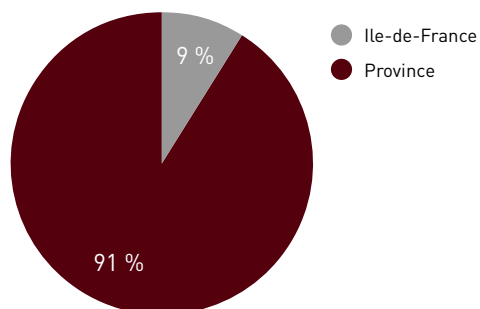
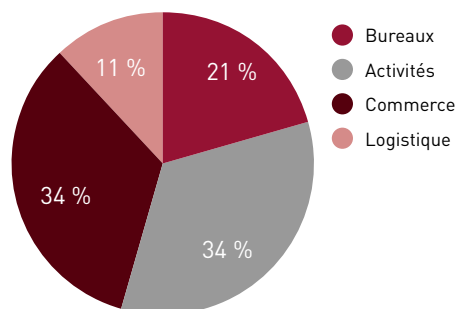
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

La valeur d'un investissement, tout comme les revenus qui y sont attachés, peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Marché des parts au cours du premier trimestre

Souscriptions augmentant le capital :	8 114
Souscriptions compensant des retraits :	4
Parts en attente de retrait :	0
Transaction hors marché sur la période :	0
Cessions :	0

Dividende prévisionnel 2013 :
61,20 € par part
Prochain versement
du dividende prévu
le 10 juillet 2013

Evolution du patrimoine**Répartition géographique**
[% valeur vénale]**Répartition typologique**
[en m²]**Investissements réalisés au cours du trimestre****Commerce****Le Creusot**

Acquis le 22/03/2013

Rendement immobilier* : 7,92 % AEM

Surface : 5 052 m²

12 locataires

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

100 %**Taux d'occupation
physique² et financier⁴****Investissements en cours**

Des investissements sont en cours de réalisation, notamment hors de France, dans la zone Euro.

Cessions

Aucune cession sur le trimestre écoulé.

Mouvements et vacances locatif

	1 ^e T 2013	4 ^e T 2012
Superficie totale (m ²)	16 321	11 269
Surface vacante (m ²)	0	0
Taux d'occupation physique (TOP) trimestriel ¹	100 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel ³	100 %	100 %
Relocations : Néant - Libérations : Néant		

- 1 TOP : surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus
- 2 Moyenne des TOP trimestriels depuis la création de la SCPI. 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 depuis la création de la SCPI

Prix de souscription à l'augmentation de capital en cours depuis le 6 avril 2012

Prix de souscription d'une part de 1 000 € décomposé ainsi :

Nominal	862,00 €
Prime d'émission	138,00 €
Dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	107,64 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	11,96 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais 1 000,00 €Jouissance : 1^{er} jour du 3^e mois suivant la souscription et son règlement.

Pas de minimum de souscription. Libération intégrale à la souscription.

**Augmentation du capital
plafond statutaire à****172,4 M€**

Conditions de souscription à l'augmentation de capital depuis le 6 avril 2012

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 880,40 € par part depuis le 6 avril 2012.

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^{er} janvier 2013) et des frais de dossier forfaitaires de 200 € HT.

Fiscalité

1. Déclaration de revenus Votre société de gestion CORUM AM vous a adressé en date du 5 mars 2013 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus 2012 (formulaire 2042 et 2044 pour les associés personnes physiques) afférents à la SCPI Corum Convictions et perçus au titre de l'année 2012. Vous trouverez les montants à déclarer et les numéros des lignes afférentes sur l'état « Bordereau de déclaration fiscale 2012 ».

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 au 1^{er} 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^e année, 4 % par année de détention au-delà de la 17^e année, 8 % par année de détention au-delà de la 24^e 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.

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

La loi de finances rectificative pour 2012 a instauré, à compter du 1^{er} 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^{er} 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 noter : Suppression de l'option pour le Prélèvement Forfaitaire Libératoire

La loi de finances pour 2013 a substitué au prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) un prélèvement obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu, à compter du 1^{er} janvier 2013. L'ensemble des revenus financiers est 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 sera disponible sur le site internet de la société de gestion.

4. Associés non-résidents Plus-values immobilières : depuis le 18 août 2012, les associés non-résidents sont, tout comme les résidents, 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 : rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2012, les 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.

Vie sociale

L'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI s'est tenue le 25 mars 2013.

L'ensemble des résolutions proposées et figurant dans le rapport annuel 2012 a été largement approuvé.

Le montant du capital maximum statutaire est désormais fixé à 172 400 000 €.

Cette information a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 5 avril 2013, bulletin n° 41.

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.

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.