



L'investissement indirect dans l'immobilier via une SCPI

Corum Convictions

Bulletin trimestriel d'information 1

2^e trimestre 2012

valide du 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2012

CORUM Convictions tient ses objectifs avec ses **premiers investissements** réalisés ou en cours de réalisation.

L'acquisition, en premier lieu, de 4 lots d'ACTI-PARK en région nantaise, bénéficiant d'un taux de rendement acte en mains (AEM), soit net de tous frais d'acquisition (droits d'enregistrements, taxes, honoraires de notaires, experts techniques...), de 8,10 %. Il faut aussi noter que les dossiers sous promesse d'achat ou en cours de finalisation oscillent entre 7,75 % et 8,20 % AEM. Ces dossiers ont, pour l'essentiel, comme double caractéristique de porter sur de l'immobilier neuf ou très récent avec des charges (taxe, entretiens et le cas échéant travaux) qui sont supportées dans leur quasi intégralité par les locataires.

La diversification, en second lieu, les premiers lots achetés étant à usage d'activité, ceux sous promesse à usage de bureaux, et enfin ceux en phase finale de négociation à usage de commerce au profit d'enseignes nationales connues.

La mutualisation des risques, enfin, les actifs achetés ou en cours d'achats l'étant pour des montants de 0,9 à 1,8 million d'euro avec des lots minimum de 0,4 million d'euro sur des secteurs géographiques différents. La taille moyenne des actifs progressera avec le développement de votre SCPI.

Notre connaissance des **marchés régionaux** nous permet d'accéder à des dossiers sans la pression concurrentielle de nombreux investisseurs parisiens, nos principaux concurrents étant des investisseurs privés (family-office ou SCI familiales).

Un cercle vertueux semble ainsi enclenché dans un marché de l'investissement qui reste tendu, eu égard à l'attractivité dont bénéficie l'investissement immobilier et ce malgré un environnement économique dégradé.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie le 29 juin, a entériné le **relèvement du capital** plafond statutaire de votre SCPI à 43,1 millions d'euro, ainsi que l'élargissement de la stratégie d'investissement aussi bien en termes de segment immobilier (bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, habitation, plateformes logistiques) que l'**élargissement géographique** d'investissement à la zone euro. Ces modifications permettront une plus grande diversité, offrant ainsi des possibilités d'investissement encore élargie afin de pouvoir répondre à l'objectif de recherche de rendement tout en respectant des niveaux de risque mesurés.

Renaud des PORTES de la FOSSE

éditorial

Evolution du capital

	au 30/06/2012
Capital nominal	2 598 068,00 €
Prime d'émission	297 205,08 €
Total des capitaux souscrits	2 895 273,08 €
Capitalisation (en prix de souscription)	3 014 000,00 €
Nombre de parts	3 014

Nombre de parts	3 014
Nombre d'associés	98

Revenus distribués

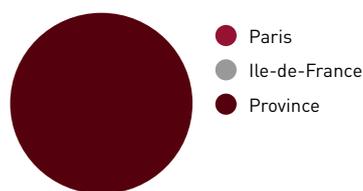
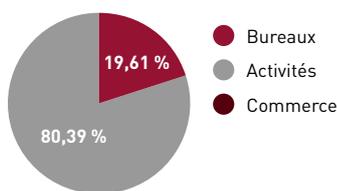
	2^e trimestre 2012	3^e trimestre 2012 prévisionnel
Date de mise en paiement	20 juillet 2012	19 octobre 2012
Acompte par part	7,50 €	15,00 €
- dont quote-part de plus-value	0 €	
- dont produits financiers par part	1,77 €	
Acompte par part après prélèvements sociaux (15,5%)	7,23 €	
Acompte par part après prélèvements sociaux et prélèvements libératoires (39,5%)	6,80 €	

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option sur le prélèvement libératoire) 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/ou libératoires et des arrondis, le calcul de l'acompte pourra donner un montant différent de celui effectivement perçu.

Votre SCPI n'ayant pas une année d'existence, les indicateurs relatifs au taux de distribution sur valeur de marché, au taux de distribuable sur valeur du patrimoine, à la variation du prix moyen de la part et au taux de rentabilité interne, ne sont pas pertinents sur la période écoulée et seront indiqués à compter de la clôture du 1^{er} exercice social de votre SCPI au 31 décembre 2012.

Marché des parts

Souscriptions augmentant le capital :	1 911
Souscriptions compensant des retraits :	0
Parts en attente de retrait :	0
Transaction hors marché sur la période :	0
Cessions :	0

Evolution du patrimoine**Répartition géographique**
(% valeur vénale)**Répartition typologique**
(en m²)**Investissement réalisé****Actipark à Nantes**

4 lots ont été signés les 30 mai et 5 juillet 2012 pour un prix d'acquisition acte en main de 1 547 000 € et un taux de rendement de 8,10 %.

Il s'agit d'un actif mixte, activités à hauteur de 1 418 m² et bureaux à hauteur de 346 m² avec la présence de quatre locataires.

Investissements en cours

1 promesse de vente a été signée le 4 juillet 2012 sur deux plateaux de bureau situés dans le Val d'Europe (Ile-de-France) pour un taux de rendement acte en mains triple net de 7,80 % (quasi-totalité des charges supportées par les locataires).

Par ailleurs, des signatures de promesse sont en cours de préparation sur des surfaces commerciales pour le mois de septembre sur des taux de rendement largement dans la cible.



Cessions

Aucune cession sur le trimestre écoulé.

Mouvements et vacances locatifs

	30/06/12		
Superficie totale	1 764 m ²	Relocations	Néant
Surface vacante	0 m ²	Libérations	Néant
Taux d'occupation physique trimestriel*	100 %		
Taux d'occupation financier trimestriel*	100 %		
Nombre d'immeuble	1		

* Au dernier du jour du trimestre

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 €

Conditions de souscription de l'augmentation de capital

L'augmentation de capital, ouverte depuis le 6 avril 2012, se déroule selon les conditions suivantes :

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. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,764 % TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1 % HT soit 1,196 % TTC (au taux de TVA en vigueur).

Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire porté à 43 100 000 € par décision de l'Assemblée Générale des Associés en date du 29 juin 2012.

Les parts portent jouissance le 1^{er} jour du 3^e mois suivant le mois de la souscription et de son règlement. Ainsi des parts souscrites en juin 2012 entrent en jouissance le 1^{er} septembre 2012. Elles doivent être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

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 2012) et des frais de dossier forfaitaires.

Fiscalité

A noter : Majoration de 2 % des prélèvements sociaux au 1^{er} juillet 2012 de 13,5 % à 15,5 %.

1. Déclaration de revenus

Votre société de gestion CORUM AM vous adressera annuellement l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Corum Convictions et perçus au titre de l'année précédente (n°2044).

Si vous êtes concerné par l'ISF, la valeur ISF de votre SCPI vous sera communiquée, annuellement sur le bulletin trimestriel d'information relatif au 1^{er} trimestre.

2. Plus-values immobilières

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % majoré des contributions sociale de 15,5 % (taux en vigueur au 1^{er} juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.

En application de l'article 150 UB du CGI, et de la loi n° 2011-1117 du 19 septembre 2011 de finances rectificative pour 2011, 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.

3. Revenus financiers

Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier.

Si vous avez opté pour le prélèvement libératoire, au taux de 24 % depuis 1^{er} janvier 2012, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 % (taux en vigueur au 1^{er} juillet 2012), votre taux global d'imposition des revenus financiers versés à compter du 1^{er} juillet 2012 s'élève à 39,5 %.

Sinon, vous êtes imposés sur votre déclaration personnelle selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux, retenus à la source (15,5 %).

Vie sociale

Le 13 juin 2012, votre SCPI a levé la garantie bancaire qui lui avait été octroyé par la BRED à sa création, destinée à couvrir l'atteinte des 15 % de souscriptions réglementaires.

Le 29 juin 2012, l'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue et l'ensemble des résolutions proposées ont été adoptées.

Les principales résolutions adoptées portent sur l'augmentation du capital plafond statutaire de 5 156 484 € à 43 100 000 € et l'élargissement de la politique d'investissement tant typologique que géographique au sein de la zone euro.

Les statuts à jour 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 adressée à la société de gestion CORUM AM dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires

SCPI Corum Convictions

Siège Social : 128 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 Paris

RCS Paris 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012

Capital social initial : 950 786 €

Capital social au 30 juin 2012 : 2 598 068 €

Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information n° 12-17 en date du 24 juillet 2012.

Société de Gestion : Corum Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi n'est pas garanti et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI.

CORUM AM**Corum Asset Management**128 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : 01 53 75 43 92

corum@corum-am.com**www.corum-am.com**