



Rapport annuel

SCPI Corum Convictions

2012



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

LA SOCIETE DE GESTION

CORUM ASSET MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 600 000 €, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-11000012 en date du 14 avril 2011.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Frédéric Puzin	Président
M. Renaud des Portes de la Fosse	Directeur Général
M. Mansour Khalifé	Membre
M. Walter Butler	Membre
M. Frédéric Favreau	Membre

CORUM AM - RCS Paris 531 636 546

128 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris

Tel: 01 53 75 43 92 – Fax: 01 53 64 64 89

contact@corum-am.com

Site internet : www.corum-am.com

Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE DE CORUM ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, CORUM AM établit et maintient une fonction opérationnelle de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations sur les contrôles opérés. Le RCCI conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Il est aussi également en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques, des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

A ce titre, les politiques internes de la Société de Gestion en matière de gestion des conflits d'intérêts, de traitement des réclamations ainsi que de meilleure exécution et sélection sont disponibles sur le site internet de la société de gestion www.corum-am.com.

Il est précisé que dans le cadre de sa politique d'investissement, Corum AM ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales.

LA SCPI

CORUM CONVICTIONS, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 6 février 2012 et ouverte au public le 6 avril 2012.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

M. Francisco LAHERA	Président
M. Guy CLUZEL	Membre
M. Cédric GENET	Membre
M. Stéphane TORTAJADA	Membre
M. Bruno BLIN	Membre
M. Michel GUILLAUMOT	Membre
M. Serge GIBOIRE	Membre
M. Nicolas PEYCRU	Membre

Le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

CORUM CONVICTIONS

RCS Paris 749 907 507
128 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°12-17 en date du 24 juillet 2012

L'EXPERT-IMMOBILIER

CBRE Valuation

141-151 rue de Courcelles
75017 PARIS

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
19 rue Clément Marot, 75008 Paris

Suppléant

Rémi SAVOURNIN
19 rue Clément Marot, 75008 Paris

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2017.

LE MARCHE IMMOBILIER

Sur le marché hexagonal, le volume de l'investissement en immobilier d'entreprise est en baisse en 2012 par rapport à 2011, tout en restant au-dessus de la moyenne des dix dernières années.

Ce bon niveau doit être malgré tout relativisé par l'existence de quelques transactions phares, notamment avec les qataris qui ont fortement contribué à ce volume annuel.

Par ailleurs, l'essentiel de ces transactions a pour origine des acteurs toujours très présents comme les assureurs, les fonds souverains étrangers, **les OPCI et... les SCPI** qui sont devenus progressivement depuis 2007 un acteur significatif du marché.

La notion d'un marché à deux vitesses, non seulement se confirme, mais s'amplifie avec une demande ciblant pour l'essentiel les mêmes actifs. Cela a pour effet de créer sur certains marchés un effet rareté. C'est le cas par exemple des bureaux parisiens "prime" dans le quartier central des affaires.

En province un phénomène identique s'observe, mais de façon atténuée. Il concerne les immeubles de bureaux neufs et labellisés, bénéficiant de baux longs termes. La grande majorité des investissements est localisée à Lyon, Marseille et Lille, et dans une moindre mesure dans des villes comme Nantes ou Bordeaux. Il est à noter que les bureaux et les commerces sont les deux classes d'actifs qui

restent significativement majoritaires dans les transactions réalisées.



une demande ciblant pour l'essentiel les mêmes actifs »

Dans le même temps, la sphère économique réelle continue d'envoyer des signaux alarmants, avec en France des plans de licenciement ou d'an-



2013 verra la confirmation du comportement moutonnier des investisseurs »

nonces de suppression de postes qui se succèdent. 2012 aura été l'année de la stagnation, 2013 sera au mieux identique. Bien entendu, cette réalité a un impact sur le marché immobilier. Le réflexe de l'investisseur immobilier est alors de se protéger en recherchant l'emplacement et

les immeubles dit « prime ». Mais la compétition acharnée pour acquérir ces biens, alors que dans le même temps les loyers, au mieux, stagnent, crée une tension inflationniste sur les prix et une baisse des rendements. En voulant se protéger les acteurs du marché créent l'amorce d'une bulle et en tout état de cause une plus grande volatilité sur la valeur des immeubles qu'ils ont acquis... et donc de potentielles pertes de valeur à court et moyen termes.

2013 verra la confirmation du comportement moutonnier des investisseurs que nous avons évoqué ci-dessus : les actifs prime et le neuf occupé seront l'objet d'une âpre compétition pour les acquérir.

Du côté des locataires, l'horizon ne se dégagera pas en 2013, ce qui aura potentiellement un impact sur les loyers, la vacance et les impayés... et donc les rendements. Le monde immobilier a souvent imaginé s'affranchir des réalités de la sphère économique réelle, l'histoire passée et récente montre que tel n'est pas le cas...une quittance de loyer n'est rien sans un locataire qui l'honore. C'est pourquoi la vigilance dans les acquisitions et la mutualisation des risques à laquelle votre SCPI est attachée, est d'autant plus d'actualité !

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour exercice clos le 31 décembre 2012.

La Société de Gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre Société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

La Société de Gestion nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 15 février 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner notamment l'activité de la société, la collecte, les investissements réalisés ou en cours ainsi que les comptes qui vous sont présentés et les honoraires versés à la société de gestion.

Sur l'exercice 2012, les honoraires de souscription versés par les associés et reversés à la société de gestion se sont élevés à 1 880 094,32 €, les honoraires de gestion se sont élevés à 18 421,28 €.

La SCPI Corum Convictions a collecté sur les derniers mois de l'année 2012, 16 838 970,72 €, prime d'émission incluse, portant le capital social de la société au 31 décembre 2012 à 14 646 242 €. Le montant moyen de souscription par associé a sensiblement augmenté sur la période cependant le profil des porteurs de part reste bien diversifié.

En décembre 2012, les fonds collectés en 2012 étaient investis à plus de 84 %. 7 biens immobiliers ont été acquis au cours de l'année, à la fois des bureaux, commerces, locaux d'activité et logistiques (entrepôts) en région parisienne et en province le plus souvent à l'état neuf. Ceci traduit l'objectif d'une réelle diversification et le résultat en amont d'une solide expertise. Depuis le mois de juillet, la SCPI est relative, les fonds collectés étant investis avant l'entrée en jouissance des parts (à trois mois). Au 31 décembre 2012, seule la collecte de la dernière décennie du mois de décembre n'était pas investie. L'attention se porte sur les conditions des baux négociés avec les locataires qui visent une rentabilité moyenne élevée. L'optimisation de l'ingénierie d'acquisition et de négociation des baux incite à un grossissement des lignes d'acquisition que permet par ailleurs le renforcement de la collecte.

Le Conseil de Surveillance, après avoir renoncé en 2012 à se voir attribuer des jetons de présence, décide de proposer aux associés un versement de 500 € par membre pour l'année 2013 en fonction de leur assiduité aux réunions.

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler et nous vous invitons en conséquence à adopter l'ensemble des résolutions proposées et agréées par la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital nominal	14 646 242,00 €
Prime d'émission (TTC)	2 226 031,08 €
Total des capitaux souscrits	16 872 273,08 €
Distribution 2012 (par part)	40,05 €
Valeur ISF pour 2012* (par part)	880,40 €

* Valeur ISF = valeur de retrait = 880,40 € ; Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

Capitalisation (en prix de souscription)	16 991 000 €
Nombre de parts	16 991
Nombre d'associés	452
Distribution estimée 2013 (par part)	60 €

NOTRE STRATÉGIE POUR 2013



**2013 sera
l'année des
premiers
investissements
en Europe »**

La stratégie restera celle qui est menée depuis la création de votre SCPI : **utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir**. Nous privilégierons les marchés les moins en proie aux tensions inflationnistes. Nous continuerons à marquer un intérêt fort pour les couples locataires/immeubles offrant des perspectives de revenus réguliers en phase avec nos objectifs de distribution. Nous continuerons à être **opportunistes et ouverts**, en prenant en compte les évolutions de la sphère économique réelle dans laquelle évoluent les locataires.

2013 sera l'année des premiers investissements en Europe. Les dossiers qui sont aujourd'hui à l'étude devraient permettre d'accroître la belle diversification déjà réalisée. La valeur moyenne des acquisitions augmentera naturellement avec la montée en puissance de la collecte.

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisition réalisée sur l'exercice 2012 :



**Actipark
Nantes (Ouest)**
30 mai et 5 juillet 2012
bureaux et activités
1 764 m²
4 locataires



**Parc Faraday
Val d'Europe (Ile-de-France)**
24 juillet et 18 octobre 2012
bureaux
774 m²
3 locataires



**Centre commercial
Amnéville (Est)**
31 octobre 2012
commerces
468 m²
3 locataires

Présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier :

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2012. Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Les premières recettes locatives ont été encaissées à compter du 30 mai 2012. Elles représentent 95 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2012.

Les charges sont essentiellement composées par :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion notamment les honoraires du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier.

L'ensemble des charges représente 19 % des recettes globales de la SCPI Corum Convictions. Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

OCCUPATION DES IMMEUBLES

	31/12/2012
Superficie totale (m ²)	11 269
Surface vacante (m ²)	0
Taux d'occupation physique (TOP) annuel*	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) annuel**	100 %

* Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/ surface cumulée des locaux détenus) depuis le lancement de la SCPI le 6 avril 2012

** Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés / loyers facturables) depuis le lancement de la SCPI le 6 avril 2012

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.

Aucune vacance n'est constatée au 31 décembre 2012.

100

**TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE ET FINANCIER**
%



Technoparc de l'Aubinière Nantes (Ouest)

30 novembre 2012
bureaux
749 m²
3 locataires



Asklé Santé Nîmes (Sud)

17 décembre 2012
bureaux, activités
et logistique
6 134 m²
1 locataire



Forgeval Valenciennes (Nord)

18 décembre 2012
bureaux
1 370 m²
4 locataires

Aucun travaux d'entretien ou de remise en état n'a été effectué lors de l'acquisition de ces biens immobiliers.

SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles				
	Bureau	Commerce	Activité	Logistique
Paris				
Région Parisienne	14 %			
Province	32 %	10 %	33 %	11 %
Dom-Tom				
Europe				
TOTAUX	46 %	10 %	33 %	11 %

Répartition du patrimoine en % des surfaces				
	Bureau	Commerce	Activité	Logistique
Paris				
Région Parisienne	7 %			
Province	23 %	4 %	49 %	17 %
Dom-Tom				
Europe				
TOTAUX	30 %	4 %	49 %	17 %

LE MARCHÉ DES PARTS

Date de création :	6 février 2012
Date d'ouverture au public :	6 avril 2012
Nominal de la part :	1 000 €

Evolution du capital	2012
Montant du capital nominal au 31/12	14 646 242 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (1)	15 888 000 €
Nombre de parts au 31/12	16 991
Nombre d'associés au 31/12	452
Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année	1 880 094 €
Prix d'entrée au 31/12 (2)	1 000 €

(1) Hors fondateurs.

(2) Prix payé par le souscripteur

Evolution du prix de la part	2012*
Prix de souscription au 6 avril 2012 (date d'ouverture au public)	1 000 €
Dividende brut versé au titre de l'année	40,05 €
Rentabilité de la part depuis le 6 avril 2012 (en %) (1)	4 %
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)	4,14 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) annualisé sur 8 mois de jouissance des parts (3)	6,01 %
Variation du prix de la part (4)	0 €

* Depuis la création de la société

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de la même année, non annualisé.

(2) Report à nouveau après affectation du résultat rapporté au nombre de parts en jouissance.

(3) Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM), défini comme le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N par le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part, permet de mesurer la performance annuelle. Les premières parts créées sont entrées en jouissance au 1^{er} mai 2012.

(4) Variation du prix de la part depuis la date d'ouverture du capital au public

6,01 %

**TAUX DE
DISTRIBUTION
SUR VALEUR DE
MARCHÉ (DVM)
ANNUALISÉ SUR 8 MOIS
DE JOUISSANCE
DES PARTS**

DONNÉES FINANCIÈRES

Evolution par part des résultats financiers		
en €	2012	% du Total des Revenus
Recettes locatives brutes	54,79	95,0 %
Produits financiers (2)	0,84	1,5 %
Produits divers	2,05	3,5 %
Transfert de charges		0,0 %
TOTAL REVENUS	57,68	100,0 %
Commission de gestion	5,83	10,1 %
Autres frais de gestion	6,25	10,8 %
Entretien du patrimoine		0,0 %
Charges financières		0,0 %
Charges locatives non récupérables	0,04	0,1 %
Sous-total charges externes	12,12	21,0 %
Amortissements nets (3)		0,0 %
Provisions nettes (3)	1,37	2,4 %
Sous-total charges internes	1,37	2,4 %
TOTAL CHARGES (1)	13,49	23,4 %
RESULTAT COURANT	44,19	76,6 %
Résultat exceptionnel		0,0%
Variation report à nouveau	-4,14	-7,2 %
Revenus distribués avant PL (2)	40,05	69,4 %
Revenus distribués après PL	39,29	68,1 %

Emploi des fonds	
en K€	2012*
Fonds collectés (HT)	16 839
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	-156
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-1 880
Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés	-12 346
Sommes restant à investir	2 458

* Depuis la création de la société

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission
(2) avant prélèvement libératoire
(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi (en euros) :

	Total (en K€)	Par part (en €)
Placements immobiliers	12 341	
Autres actifs nets (1)	2 475	
Valeur comptable	14 816	872,01
Valeur vénale des immobilisations locatives	12 194	
Autres actifs nets (1)	2 475	
Valeur de réalisation	14 669	863,34
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	1 754	
→ dont 10,764 % TTI en commission de souscription	1 579	
→ dont 1,196 % TTC en frais de recherche	175	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	1 061	
→ frais de notaire et droit d'enregistrement 6,20 %	756	
→ frais de commercialisation 2,5%	305	
Valeur de reconstitution	17 484	1 029,03

Aucun événement postérieur à la clôture

COMPTES ET ANNEXES AU 31 DÉCEMBRE 2012

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n°99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

1. DÉROGATIONS

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne "Valeurs bilancielle" de l'état du patrimoine : néant.

2. PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

a) Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilancielle" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition aug-

menté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

Le cas échéant, les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisations en cours" pour la totalité de leur engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

3. VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne "Valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

4. AMORTISSEMENTS ET PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Total (en K€)	Par part (en €)
1 - Compte de résultat		
Produits de l'activité immobilière	197	62,40
Excédent brut d'exploitation	141	44,71
Résultat de l'exercice	140	44,19
2 - Valeurs bilantielles		
Capital social	14 646	862
Immobilisations locatives	12 346	726,60
3 - Autres informations		
Résultat distribuable	140	44,19
Dividende	127	40,05
4 - Patrimoine		
Valeur vénale des immeubles	12 194	717,67
Valeur comptable (capitaux propres comptables)	14 816	872,01
Valeur de réalisation (valeur estimée du patrimoine)	14 669	863,34
Valeur de reconstitution	17 484	1 029,03

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

en K€	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	12 346	12 194
Charges à répartir		
Provisions liées aux placements immobiliers	5	
Total Placements Immobiliers	12 341	12 194
Actifs immobilisés		
Locataires	12	12
Autres Créances	478	478
Placements et disponibilités	2 353	2 353
Provisions pour risques et charges		
Dettes d'exploitation	385	385
Total Autres actifs et passifs d'exploitation	2 457	2 457
TOTAL Comptes de régularisation actif et passif	18	18
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	14 816	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		14 669

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 01/07/1971

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immobilisations se décomposent ainsi :

en K€	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/12
Terrains et constructions locatives	12 262		12 262
Frais d'acquisition	84		84
Total	12 346		12 346

Les acquisitions concernent 6 biens immobiliers détaillés ci-après.

ETAT DES PROVISIONS

Les provisions concernent exclusivement la dotation de la provision pour grosse réparation pour un montant total de 5 k€ correspondant à 2,5 % des loyers quittancés au 31 décembre 2012.

DÉTAIL DES CRÉANCES

Les créances sont composées ainsi :

en K€	Montants bruts	Inférieur à 1 an	Supérieur à 1 an
Locatives	12	12	
Fiscales	478	478	
Débiteurs divers	0	0	
Total	490	490	

DÉTAIL DES DETTES

Les dettes sont composées ainsi :

en K€	Montants bruts	Inférieur à 1 an	Supérieur à 1 an
Dépôts de garantie locataires	236		236
Locataires, avances sur charges	17	17	
Fiscales	6	6	
Associés	87	87	
Créditeurs divers	39	39	
Total	385	149	236

ETAT DES ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS

Néant.

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE

14 669 K€

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

en K€	Ouverture*	Mouvements 2012	Clôture au 31/12/2012
Capital		14 646	14 646
Capital souscrit		14 646	14 646
Prime d'émission nette		157	157
Primes d'émission HT		2 193	2 193
Prélèvement sur prime d'émission		-2 036	-2 036
Ecart d'évaluation			
Réserves et Report à nouveau			
Résultat de l'exercice		140	140
Résultat au 31/12/12		140	140
Acomptes sur distribution au 31/12/12		-127	-127
TOTAL Capitaux Propres	0	14 816	14 816

* A la création de la société.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

PRODUITS (Hors Taxes / en K€)	31/12/2012
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	173
Charges facturées	18
Produits annexes	6
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	197
Transfert de charges d'exploitation (prélevées sur la prime d'émission)	156
Honoraires de souscriptions	1 880
Reprises des provisions d'exploitation	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	2 036
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	2
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0
TOTAL DES PRODUITS	2 235

CHARGES (Hors Taxes / en K€)	31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	18
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0
Autres charges immobilières	0
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	18
Rémunération de la société de Gestion	18
Honoraires de Souscriptions	1 880
Frais d'acquisitions	156
Diverses charges d'exploitation	19
Dotations aux provisions d'exploitation	4
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 077
TOTAL CHARGES FINANCIERES	0
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	140
TOTAL DES CHARGES	2 235

TABLEAU DE FINANCEMENT

en K€	31/12/2012
Valeurs disponibles au début de l'exercice	0
Ressources de l'exercice	
Bénéfice de l'exercice	140
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	14 803
Variation des dettes hors solde sur dividendes	385
Dotations aux provisions	4
Total des ressources	15 333
Emplois de l'exercice	
Variation des valeurs réalisables	508
Acquisitions d'immeubles	12 346
Acomptes sur dividendes de l'exercice	127
Total des emplois	12 980
Valeurs disponibles en fin d'exercice	2 353

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

en K€	Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives :		
Bureaux	5 716	5 645
Activité	4 135	4 078
Commerces	1 156	1 160
Logistique	1 339	1 311
Autres		
TOTAL	12 346	12 194
Immobilisations en cours	0	0
TOTAL	0	0
TOTAL GENERAL	12 346	12 194

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

en K€	31/12/2012
Production de l'exercice	197
Charges immobilières	- 18
Autres charges immobilières	0
Production nette	179
Charges d'exploitation de la société	- 38
Excédent brut d'exploitation	141
Dotations aux provisions	- 4
Résultat d'exploitation	137
Résultat net financier	3
Résultat courant	140
Résultat net exceptionnel	0
RÉSULTAT NET COMPTABLE	140

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2012

Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en K€	Droits et taxes et commercialisation en K€	Prix de revient en K€	Estimation 2012
PARIS						
Néant						
REGION PARISIENNE						
Parc Faraday Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 SERRIS						
Bureau	775	24/07/2012	1 781	91	1 690	1 680
PROVINCE NORD						
Forgeval Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 VALENCIENNES						
Bureau	1355	18/12/2012	2 472	52	2 420	2 420
PROVINCE OUEST						
Actipark ZA de la Pentecôte, 7-11 rue Jean Rouxel, 44700 ORVAULT						
Bureau / Activité	1862	30/05/2012	1 545	0	1 545	1 550
Technoparc de l'Aubinière Bâtiment V 11 av des Améthystes, 44300 NANTES						
Bureau	675	30/11/2012	1 172	72	1 100	1 100
PROVINCE SUD						
Asklé Santé ZI de Grézan, 200 rue Charles Tellier, 30000 NIMES						
Bureau / Activité / Logistique	6134	17/12/2012	4 375	25	4 350	4 284
PROVINCE EST						
Amneville Centre Commercial, Le Marché des Thermes, 57 360 AMNEVILLE						
Commerce	468	31/10/2012	1 156	0	1 156	1 160
EUROPE						
Néant						
TOTAL DU PATRIMOINE	11 269	31/12/2012	12 501	240	12 261	12 194

RAPPORT GÉNÉRAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIFS A L'EXERCICE DE 11 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 11 mois clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CORUM CONVOLUTIONS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 22 février 2013

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES RELATIF A L'EXERCICE DE 11 MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier.

En application de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisé des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conformément à l'article 16 des statuts de votre société, la société de gestion perçoit :

- Une commission de souscription lors des augmentations de capital représentant 11,96% TTC, prime d'émission incluse, du prix de souscription. Cette commission de souscription supporte :
 - les frais de collecte à hauteur de 10,764% TTI.
 - les frais de recherche d'investissements à hauteur de 1% HT soit 1,196% TTC.

Le montant global s'élève à 1.880.094,32 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

- Une commission au titre de ses fonctions d'administration et de gestion technique, de 11% HT soit 13,16% TTC calculé sur :
 - les produits locatifs HT encaissés, et
 - les produits financiers nets de la société.

Le montant s'élève à 18.421,28 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

- Une commission de cession d'un montant forfaitaire de 200 euros HT soit 239,20 euros TTC, quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateurs et ayant droits.
- Aucun montant n'a été prélevé au titre de cette commission pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Par ailleurs, la société de gestion a mis en place sur l'exercice deux conventions de prêt de trésorerie avec la SCPI CORUM CONVICTIONS :

- Une convention de prêt en date du 24 mai 2012, portant sur une avance de 72.000 euros dans le cadre des opérations d'acquisition de la SCPI. Cette avance exceptionnelle n'a pas produit d'intérêt et a été octroyée pour une durée limitée allant du 24 mai 2012 au 30 juin 2012. L'avance a été remboursée à l'issue de la convention.
- Une convention de prêt en date du 14 décembre 2012, portant sur une avance de 615.000 euros dans le cadre des opérations d'acquisition de la SCPI. Cette avance exceptionnelle n'a pas produit d'intérêt et a été octroyée pour une durée limitée allant du 14 décembre 2012 au 20 décembre 2012. L'avance a été remboursée à l'issue de la convention.

Fait à Paris, le 22 février 2013

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 MARS 2013

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2012 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 139 579,76 euros et un capital social nominal de 14 646 242 €.

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 139 579,76 euros ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2012	139 579,76
Report à nouveau	0,00
Résultat disponible à affecter	139 579,76
Dividende	126 510,00
Report à nouveau après affectation	13 069,76

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la valeur comptable globale pour la SCPI de 14 816 341,88 €, soit 872,01 € par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la valeur de réalisation globale pour la SCPI de 14 669 001,44 €, soit 863,34 € par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale approuve la valeur de reconstitution globale pour la SCPI de 17 484 292,24 €, soit 1 029,03 € par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article 17 des statuts, l'assemblée générale fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2013.

Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la 1^{ère} résolution du ressort de l'assemblée générale extraordinaire ci-après, le plafond du montant des acquisitions payables à terme est relevé en conséquence du nouveau plafond du capital statuaire.

Au vu du capital social maximum statuaire de 172 400 000 € constaté à l'article 6.2 des statuts, l'assemblée générale fixe à 55 000 000 € le montant maximum payable à terme des acquisitions qu'elle pourra effectuer.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la 1^{ère} résolution du ressort de l'assemblée générale extraordinaire ci-après, le plafond du montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion est relevé en conséquence du nouveau plafond du capital statuaire.

L'assemblée générale fixe à 55 000 000 € le montant maximum des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts. Cependant, le montant des emprunts ne pourra

dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

La société de gestion propose d'augmenter le capital plafond statuaire de la SCPI dans le cadre de la variabilité de son capital et de le porter à un montant de 172 400 000 euros.

L'assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de porter le montant du capital social maximum statuaire de quarante-trois millions cent mille euros (43 100 000 €) à cent soixante-douze millions quatre cent mille euros (172 400 000 €) et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts « Capital social statuaire ».

Article 6.2 – Capital social statuaire
Ancienne rédaction :

« Le capital maximum statuaire est fixé à quarante-trois millions cent mille euros (43 100 000 €).

La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de quarante-trois millions cent mille euros (43 100 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il

y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Ce nouveau paragraphe est rédigé ainsi :

Nouvelle Rédaction :

« L'assemblée générale mixte du 25 mars 2013 a décidé de porter le montant du capital maximum statuaire de 43 100 000 € à 172 400 000 €. La Société de Gestion est autorisée statuairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cent soixante-douze millions quatre cent mille euros (172 400 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article est sans changement.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Aux fins d'harmonisation rédactionnelle avec la note d'information visée par l'AMF, l'assemblée générale

décide de compléter l'article 14 des statuts en rajoutant en préambule les phrases suivantes :

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement.

A l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'assemblée générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation. »

La suite de l'article reste inchangée.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale extraordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

Corum Asset Management

128 rue du Faubourg Saint-Honoré

75008 Paris

Tél. : 01 53 75 43 92



Société de Gestion de Portefeuille : Corum Asset Management
SAS au capital de 600 000 € - RCS PARIS 531 636 546 - APE 6630 Z
Siège Social : 128 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Agrément GP-11000012 du 14 avril 2011 de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

SCPI Corum Convictions : Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable faisant offre au public de parts sociales

La note d'information a reçu le visa SCPI n° 12-17 en date du 24 juillet 2012.

Siège Social : 128 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - Tél. : 01 53 75 43 92 - RCS PARIS 749 907 507

Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet www.corum-am.com

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (n° 92 en date du 1^{er} août 2012).

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

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

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