



**L'investissement indirect dans l'immobilier via une SCPI**

## **SCPI Corum Convictions**



Société Civile de Placement Immobilier



## La SCPI : un placement immobilier indirect

**La Société Civile de Placement Immobilier est un véhicule de placement collectif immobilier qui a pour but :**

- **d'acquérir des actifs immobiliers pour en percevoir les loyers potentiels**
- **de distribuer des dividendes éventuels aux associés, soumis à l'Assemblée Générale**

Cet investissement permet :

- un **accès simple**, via une SCPI, à un actif immobilier diversifié en termes de typologie et de localisation,
- une **mutualisation du risque** au niveau des locataires,
- la **gestion et le property management** assurés par CORUM Asset Management. CORUM Asset Management sélectionne, acquiert puis gère les biens immobiliers. En contrepartie, CORUM Asset Management percevra une commission de gestion annuelle.

## Le gérant

**CORUM Asset Management est une société de gestion de portefeuille indépendante spécialisée dans l'immobilier**

### **Un acteur indépendant**

Son capital est contrôlé par l'équipe des dirigeants fondateurs.

### **Nos activités**

Nous intervenons dans le domaine de l'investissement immobilier.

Nous accompagnons les investisseurs à travers leurs placements immobiliers directs (gestion pour compte de tiers) ou indirects (SCPI et OPCV).

### **Une équipe pluridisciplinaire et expérimentée**

L'équipe dirigeante de CORUM Asset Management est forte d'une expérience en matière immobilière. Les gérants conjuguent des expériences complémentaires : gestion immobilière (investissement, gestion de portefeuille, gestion locative), gestion financière, levée de fonds.

**Corum Convictions est une SCPI à capital variable, à laquelle il est possible de souscrire en permanence tant que le capital social statutaire n'est pas atteint. Les modalités de souscription sont détaillées dans la note d'information. La souscription minimale est d'une part. Cet investissement comporte un risque de perte en capital.**

## La stratégie d'investissement

### **Adopter une stratégie d'investissement ouverte et opportuniste**

- les investissements pourront être réalisés dans des immeubles localisés en **France** et dans la **zone euro** (Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg, Autriche, Espagne, Italie, Portugal, Finlande),
- dans différents **types d'actifs** (bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, habitation, plateformes logistiques),

### **Privilégier les revenus locatifs potentiels**

Les investissements seront réalisés en portant une attention particulière à la **combinaison** :

- de la profondeur du marché locatif,
- du dynamisme de la zone géographique,
- de la qualité du locataire et,
- de la durée du bail.

En saisissant des **opportunités d'investissement en fonction des différents cycles**, **Corum Convictions** constituera dans le temps un patrimoine immobilier permettant une mutualisation du risque du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs,
- d'une diversification géographique au sein de la zone euro.

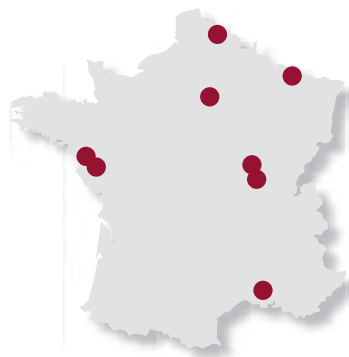
Selon l'analyse propre à la société de gestion, un des critères principaux de la stratégie d'investissement consistera à éviter, dans la mesure du possible, les marchés immobiliers sujets à des tensions fortes sur les prix et les rendements des immeubles.





## L'investissement immobilier

Les premiers investissements concernent l'ensemble du territoire français. Ils se répartissent entre bureaux, commerces et plateformes logistiques.



Au deuxième trimestre 2013, a été réalisé le **premier investissement hors de France**.

## La fiscalité de votre investissement (selon la réglementation en vigueur au 01/01/2013)

Les revenus potentiels issus de la location des actifs immobiliers sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie sont soumis à l'impôt progressif sur les revenus (catégorie des capitaux mobiliers) et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières : impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 15,5 % soit un taux global de 34,5 %, avec une exonération partielle jusqu'à la 30<sup>e</sup> année et totale au-delà.

Pour ce qui est de l'imposition sur les dividendes éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger est neutralisé en France afin d'éviter la double imposition. Le traitement fiscal dépend de situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Pour plus d'informations sur la fiscalité, se reporter à la note d'information.

# Avertissement à l'investisseur

## La Société Civile de Placement Immobilier Corum Convictions

### Eléments et risques que vous devez considérer en investissant dans une société civile de placement immobilier (SCPI) :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier,
- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans,
- cet investissement comporte un risque de perte en capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie,
- en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt les premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. 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.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance),
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Corum Convictions est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, sera subordonné au remboursement intégral préalable, ou au montant en cours, de l'emprunt contracté par la SCPI.

**Compte tenu des modalités de transformation connues à ce jour, la SCPI n'a pas vocation à se transformer en OPCI.** Conformément aux dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier relatives à la transformation des SCPI en OPCI, les associés de la SCPI se sont prononcés sur la transformation ou non de la société en OPCI lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 14/02/2012 et ont voté le maintien de la société en SCPI et la non transformation en OPCI.

## SCPI Corum Convictions

### Société de gestion

CORUM Asset Management.

### Souscription (à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013)

Minimum de 1 part d'une valeur unitaire de 1 020 € :

Valeur nominale 862 €

Prime d'émission de 158 € dont commission de souscription de 122 € TTC composée de 109,80 € TTI de frais de collecte et 12,20 € TTC de frais de recherche et d'investissement.

### Jouissance

1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription.

### Distribution des revenus potentiels

Trimestrielle, sujette à l'approbation de l'AG.

### Commission de souscription

11,96 % TTC du prix de souscription.

### Commission de gestion

Une rémunération annuelle de 13,16 % TTC au taux de TVA en vigueur, sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

### Commission de cession

Dans le cas des cessions, transferts directs et mutations à titre gratuit, la Société de Gestion perçoit la somme de 239,20 € TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

### Liquidité

La liquidité du placement dans la SCPI sera limitée. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

### Stratégie d'investissement

La SCPI **Corum Convictions** a pour objectif d'investir dans des actifs immobiliers en conduisant une politique d'acquisition opportuniste, privilégiant le revenu locatif.

Elle pourra investir en France et dans la zone euro en bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, habitation, plateforme logistiques.

### Durée de conservation des parts

La durée de conservation des parts est comprise entre 8 et 12 ans.

### 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](http://www.corum-am.com)

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (n° 92 en date du 1<sup>er</sup> août 2012 / n°62 en date du 24 mai 2013).

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.