

CORUM CONVICTIONS : une Scpi totalement diversifiée

Corum Asset Management, présidé par Frédéric Puzin, a lancé en 2012, la Scpi Corum Convictions dont l'originalité est d'investir, à l'intérieur de la zone Euro en fonction des cycles du marché et sur une large gamme d'actifs. Renaud des Portes de la Fosse directeur général revient, sur les acquisitions, les particularités et les performances de ce véhicule d'investissement au patrimoine d'une valeur de 400 M€.

M² Pouvez-vous préciser les spécificités de votre Scpi ?

Renaud des Portes de la Fosse : Nous avons opté, dès sa mise sur orbite, pour une stratégie d'investissement ciblant toutes les catégories d'actifs à l'exception du résidentiel. Simultanément, nous souhaitons nous engager dans l'ensemble de la zone Euro en jouant sur la non synchronisation des cycles. Trois ans après sa création, Corum Convictions détient des immeubles en France, en Espagne, au Portugal, en Allemagne, en Belgique, aux Pays-Bas, en Slovénie et prochainement dans d'autres pays de la zone Euro... En Espagne, nous sommes devenus propriétaire d'un Media Market, filiale de Metro, à Barcelone. Par la suite, nous avons repris quatre hypermarchés Hiperdimo aux Canaries. Cinq supermarchés et un H&M au Portugal ont complété notre patrimoine en Europe du Sud. Nous estimions alors que la péninsule ibérique avait atteint le point bas de son cycle immobilier alors qu'en France, les commerces se situent à des prix beaucoup trop élevés. Sur une autre ligne de produits, nous venons d'acquérir, pour 46,4 M€, un Novotel aux Pays-Bas bénéficiant avec Accor d'un bail ferme de 25 ans. Une large diversification géographique et d'actifs nous permet d'accéder à une offre étendue de marchandises et de les acquérir à des prix raisonnables en jouant notamment sur les cycles immobiliers de certains pays.

M² Mais vous êtes aussi candidat-acquéreur en France ?

R. des Portes de la Fosse : Bien sûr, notre politique est de privilégier le rendement dans le but de distribuer un peu plus de 6 % à nos souscripteurs, 6,3 % exactement en 2014 et probablement le même taux en 2015. Pour ce faire, notre patrimoine doit générer environ 8 %. Il en résulte que si nous avons beaucoup investi en France, nous nous sommes positionnés très majoritairement à l'étranger en 2015. Dans l'Hexagone, nous avons par exemple acquis pour 7 M€, un immeuble de 4 000 m² de

bureaux à Rennes. Ou encore une plateforme frigorifique à la périphérie de Nantes pour 8,6 M€ ainsi que 7 056 m² de bureaux à Vélizy pour 17,4 M€. Ajoutons parmi d'autres acquisitions, un bâtiment tertiaire à Lieusaint pour 13 M€. Corum Convictions détient également, en France, des murs d'hôtels dont des établissements B2B bénéficiant des baux de 12 ans fermes triple net. Quant à notre voisin l'Allemagne, nous y avons effectué quatre acquisitions, dont deux significatives officialisées en septembre, en saisissant des opportunités dont un immeuble, construit il y a deux ans, soit 8 400 m² de bureaux à proximité de l'aéroport de Francfort. Son locataire principal est la banque du groupe PSA. Nous détenons aussi un bâtiment commercial de 11 000 m² à Mönchengladbach acheté 13,2 M€. Par ailleurs, nous venons d'effectuer notre premier investissement en Slovénie.

M² Acquérir à l'étranger suppose des équipes, de se confronter à des législations différentes...

R. des Portes de la Fosse : C'est vrai, mais dans l'Hexagone les règles changent aussi d'où parfois un déficit de visibilité. Nous composons des équipes locales avec un avocat, des experts, un broker... Fédérer des professionnels est l'un de nos savoir-faire. Le property est exercé depuis Paris. De plus, nous allons recruter, en fin d'année, deux professionnels qui nous représenteront à l'étranger. Ils seront en relation constante avec l'ensemble des acteurs immobiliers. Ainsi, nous aurons une quinzaine de personnes d'une moyenne d'âge de 30 ans à l'esprit start-up. L'asset management y est dirigé par Vincent Dominique tandis que Mansour Khalifé manage l'aspect financier. Les décisions d'investissement, une fois les données maîtrisées, sont prises très rapidement.



M² Où en êtes-vous sur le plan de la collecte ?

R. des Portes de la Fosse : Fin 2014, nous avons levé 220 M€. A la fin 2015, nous serons à 450 M€. Avec notre identité spécifique, nous surfons sur une vague de fond favorable. A ce contexte s'ajoute un très bon accueil de la part des conseillers en gestion. La politique menée par Corum Convictions est bien perçue. Le rendement versé à nos souscripteurs est particulièrement attractif. D'un montant de 6,30 %, il est aujourd'hui le plus performant du marché ! Le patrimoine est composé d'immeubles neufs labellisés dont la durée moyenne des baux fermes, le WALB, est de 9,53 années. Notre collecte, qui monte en puissance, permet d'effectuer des acquisitions avec une grande régularité.

M² Envisagez-vous des arbitrages ?

R. des Portes de la Fosse : Nous avons effectué une première cession dans le cadre d'un Opci géré, depuis 2011, pour un institutionnel. Son patrimoine, estimé à 260 M€, se situe essentiellement en Ile-de-France avec des immeubles boulevard Haussmann, avenue Franklin-Roosevelt, deux hôtels à Versailles... L'arbitrage a concerné un immeuble dans l'agglomération marseillaise : il a été transmis à Valad. Fin 2015, nous atteindrons 750 M€ d'actifs en gestion, Scpi et Opci réunis. En 2016, nous procéderons, pour Corum Convictions, aux premiers arbitrages. Notre patrimoine doit avoir vocation à se renouveler. ■

CORUM AM

6 rue Lamennais - 75008 PARIS
Tél. : +33 1 53 75 43 92
renaud.desportes@corum-am.com
www.corum-am.com