



L'investissement Scellier BBC via une SCPI

Corum Patrimoine Résidentiel 1

Bulletin trimestriel d'information 3

1^{er} trimestre 2012

valide du 1^{er} avril 2012 au 30 juin 2012

La collecte réalisée en 2011 au profit de votre SCPI doit réglementairement être investie au plus tard dans les 18 mois suivant la date de clôture de l'augmentation de capital, soit avant le 30 juin 2013. Cela est d'ores et déjà le cas, et depuis le 17 janvier de cette année, à hauteur de plus de 99 %, avec l'acquisition de deux ensembles d'appartements, l'un à l'Isle-Adam, l'autre à Drancy. Par ailleurs, les objectifs recherchés ont été atteints avec la sélection de programmes, dans des communes à croissance démographique dynamique, qui devraient atteindre un rendement acte en mains d'environ 4,15 % et des ensembles de lots diversifiés, du deux pièces au quatre pièces sur des marchés bénéficiant d'une demande locative significative.

Enfin, nous avons fait en sorte de nous positionner sur des immeubles dont la livraison interviendra au plus tard fin 2013, permettant ainsi de percevoir dans des délais raisonnables les premiers revenus locatifs et de respecter le calendrier annoncé.

La collecte 2011 étant intégralement investie selon les objectifs annoncés, nous avons décidé d'ouvrir une seconde période d'augmentation de capital pour un montant de 3 450 000 €. Cette seconde augmentation de capital est ouverte depuis le 30 avril 2012.

Nous nous laissons la possibilité dans le cadre des futurs investissements inhérents à cette deuxième augmentation de capital, d'acheter un lot commercial afin d'améliorer le rendement global de votre SCPI **Corum Patrimoine Résidentiel 1**, sans que celui-ci ne puisse dépasser 5 % de la valeur de l'ensemble des actifs immobiliers, conformément aux dispositions réglementaires et statutaires.

Cette collecte se réalisera dans des conditions fiscales moins avantageuses que l'année précédente, mais qui ont le mérite d'exister pour la dernière année en 2012. En effet, le dispositif Scellier, comme l'essentiel des dispositifs de défiscalisation, ont subi ce que les médias ont nommé « un coût de rabot ». Néanmoins, ce taux de déduction de 13 %, ajouté à la stratégie d'investissement de votre SCPI, garde toute son attractivité.

Qu'en sera-t-il l'année prochaine ? Une chose est certaine, le déficit en logement dans notre pays reste très significatif et les politiques ne peuvent pas ignorer, en dehors de toute campagne électorale, que l'accompagnement fiscal aide à loger nos concitoyens.

R. des PORTES de la FOSSE

Evolution du capital au 31/03/2012

Capital nominal	5 038 500,00 €	Capitalisation (en prix de souscription)	5 844 660,00 €
Prime d'émission	705 959,85 €	Nombre de parts	10 077
Total des capitaux souscrits	5 744 459,85 €	Nombre d'associés	86
Valeur ISF pour 2011*	509,83 €		

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

La 1^{ère} augmentation de capital a été clôturée au 31 décembre 2011 pour un montant nominal de 4 236 000 €. La SCPI n'était pas ouverte aux souscriptions du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2012. Il n'y a eu aucun mouvement de parts durant cette période du 1^{er} trimestre 2012.

Prix de souscription à la deuxième augmentation de capital ouverte depuis le 30 avril 2012

Prix de souscription d'une part de 580 € décomposé ainsi :

Nominal	500,00 €
Prime d'émission	80,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	62,43 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	6,93 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais : 580,00 €

Dividende

Aucune distribution de revenus n'a eu lieu au cours du premier trimestre 2012. La première distribution comportant essentiellement des produits financiers n'est pas envisagée avant la fin d'année 2012. La première distribution comportant des produits locatifs n'est pas envisagée avant le deuxième trimestre 2014.

Marché des parts

Ordre de vente en attente au 31 mars 2012 :	0
Transaction hors marché sur la période :	0

Durant la durée de vie de la SCPI, le marché des parts sera extrêmement réduit. La société de gestion enregistrera et organisera la confrontation des ordres d'achat et de vente reçus conformément aux dispositions prévues dans la note d'information.

Cession du trimestre

Néant.

Evolution locative

Néant.

Investissements

L'Isle Adam :

Signature de la vente en l'état futur d'achèvement le 12 avril 2012.

Prix d'acquisition acte en mains 3 028 975 €, rendement attendu acte en mains 4 %,

10 appartements T2 à T4, 10 parkings pour une superficie globale de 660 m².

Livraison prévue au 4^e trimestre 2013.



Drancy :

Contrat de réservation signé le 10 janvier 2012 en vente en l'état futur d'achèvement. Signature de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement prévue au cours du 2^e trimestre 2012.

Prix d'acquisition acte en mains 2 101 608 €, rendement attendu acte en mains 4,1%, 10 appartements T2 à T4, 13 parkings pour une superficie globale de 573 m².

Livraison prévue au 31 décembre 2013 au plus tard.

L'intégralité de la collecte 2011 de la SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 est investie.

Conditions de souscription de la seconde augmentation de capital ouverte à compter du 30 avril 2012

La seconde augmentation de capital, ouverte du 30 avril 2012 au 31 décembre 2012 portera sur un montant nominal de 3 450 000 € au maximum, par l'émission de 6 900 parts nouvelles, destinées à porter le capital de 5 038 500 € à 8 488 500 €.

Les modalités de souscription de cette seconde augmentation de capital restent identiques à celles de la première augmentation.

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 10,76 % TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^{er}-e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT soit 1,2% TTC (au taux de TVA en vigueur).

Les parts portent jouissance le 1^{er} jour du mois suivant le mois de la souscription et de son règlement. Ainsi des parts souscrites en juin 2012 entreront en jouissance le 1^{er} juillet 2012.

Conditions d'exécution des ordres : registre des ordres d'achat et de vente

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société.

Conditions de retrait des associés – cession directe

1. Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés, tenu au siège social de la société. L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

2. 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.

3. 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.

4. 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).

Fiscalité

1. Régime fiscal Scellier BBC

La loi de finance 2012 n°2011-1977 du 28 décembre 2011, a abaissé le taux de réduction d'impôt du régime Scellier BBC de 22 % à 13%.

Aussi, le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée en 2012, dans la limite annuelle de 300 000 €, est de 13 %. Pour rappel, le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée en 2011, dans la limite annuelle de 300 000 €, était de 22 %.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total par an et s'applique dès l'année de souscription. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société, à savoir 9 ans à compter de la dernière mise en location du dernier bien acquis, par tranche d'augmentation de capital.

A défaut du respect de chacun de ses engagements, l'intégralité de l'avantage fiscal serait remise en cause. L'avantage fiscal résultant du régime Scellier est inclus dans le plafonnement des niches fiscales. Les niches fiscales sont plafonnées à 18 000 € et 4% du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu. Pour

rappel, pour l'année 2011, elles étaient plafonnées à 18 000 € et 6% du revenu net global. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

2. Plus-values immobilières

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2012) majoré des contributions sociales de 13,5 % (taux en vigueur au 1^{er} avril 2012) soit un taux global de 32,5 %.

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. Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter des plus-values générées à compter du 1^{er} février 2012.

Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000 € est supprimé.

3. Revenus financiers

Le taux du prélèvement libératoire est passé de 19 % à 24 % au 1^{er} janvier 2012, taux auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 13,50 % soit un taux global d'imposition des revenus financiers versés à compter du 1^{er} janvier 2012 qui s'élève à 37,5 %.

Nous vous rappelons que vous avez décidé, en assemblée générale des associés, le maintien de Corum Patrimoine Résidentiel 1 en SCPI et la non transformation de la SCPI en OPCI en rejetant les 5^e et 6^e résolutions respectivement la transformation en FPI et en SPPICAV.

Caractéristiques

SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1

Classification : SCPI fiscale Scellier BBC à capital fixe

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

RCS Paris 533 381 232, immatriculée le 4 juillet 2011

Capital social initial : 802 500 €

Capital social au 31 décembre 2011 : 5 038 500 €

Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information n° 12-09 en date du 17 avril 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 Asset Management

128 rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Tél. : 01 53 75 43 92

corum@corum-am.com

