



L'investissement Scellier BBC via une SCPI

Corum Patrimoine Résidentiel 1 Bulletin trimestriel d'information 4

2^e trimestre 2012

valide du 1^{er} juillet au 30 septembre

Nous vous rappelons que votre SCPI est **réouverte** à la collecte depuis le 30 avril et jusqu'au 31 décembre 2012.

Le régime fiscal Scellier ne sera pas reconduit en 2013 et s'éteindra au 31 décembre 2012.

Aussi, il ne reste que **quelques mois** pour investir indirectement dans de l'immobilier résidentiel neuf labellisé BBC, via la SCPI **Corum Patrimoine Résidentiel 1**, et bénéficier de l'avantage fiscal de

13 % du montant intégral de la souscription, réparti sur 9 ans. Cette réduction fiscale s'entendra à compter des revenus de l'année 2012, déclarés en 2013, en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 9 ans à compter de la dernière mise en location du dernier bien acquis.

Nous vous rappelons également qu'à cette date votre SCPI est **intégralement investie**. En effet, l'intégralité de la collecte réalisée en 2011 était investie en janvier 2012 avec les premiers loyers attendus dès début 2014.



Evolution du capital	au 30/06/2012	au 31/12/2011
Capital nominal	5 044 500,00 €	5 038 500,00 €
Prime d'émission	706 919,85 €	705 959,85 €
Total des capitaux souscrits	5 751 419,85 €	5 744 459,85 €
Capitalisation (en prix de souscription)	5 851 620,00 €	5 844 660,00 €
Nombre de parts	10 089	10 077
Nombre d'associés	87	86
Valeur ISF *		509,83 €

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

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 semestre 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 30 juin 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 :



Signature de la vente en l'état futur d'achèvement le 19 juin 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 €. En cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital, la société de gestion a tous pouvoirs, conformément à l'article 7 des statuts, de relever, avant la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital dans la limite de 30% du montant initialement prévu, soit dans la limite de 1 035 000 €.

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^o-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 entrent 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) et des frais de dossier forfaitaires.

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

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

3. Revenus financiers

Le taux du prélèvement libératoire est de 24 % depuis 1^{er} janvier 2012, taux auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux qui augmentent de 13,5 % à 15,5 % au 1^{er} juillet 2012. Le taux global d'imposition des revenus financiers versés à compter du 1^{er} juillet 2012 s'élève à 39,5 %.

Vie sociale

L'assemblée générale ordinaire annuelle de votre SCPI s'est tenue le 7 juin 2012 et l'ensemble des résolutions proposées ont été adoptées.

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.

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 30 juin 2012 : 5 044 500 €

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

