CORUM AM

L'investissement Scellier BBC via une SCPI

Corum Patrimoine Résidentiel 1

Bulletin trimestriel d'information 6

4e trimestre 2012

valide du 1er janvier 2013 au 31 mars 2013

éditorial

Dans un contexte économique en berne, le marché de l'habitation continue de donner des signes de faiblesse. Ceux-ci se traduisent par une baisse significative des volumes et un rallongement des délais de commercialisation.

Une croissance inexistante, un chômage en hausse constante et le pessimisme ambiant ne motivent pas les ménages à l'acquisition.

Néanmoins, si la baisse significative des volumes de vente, tant dans le neuf que dans l'ancien, associée au rallongement des délais de commercialisation en sont les signes évidents, force est de constater la bonne résistance des prix, tout particulièrement en région parisienne.

Sans surprise, la baisse du taux de défiscalisation du régime Scellier et la perspective de plafonnement des loyers ont favorisé, dans le neuf, une baisse importante des ventes et réservations avec 62 600 enregistrées au titre des neuf premiers mois 2012 (filière promoteur) en France, soit une chute de 16 % de l'activité (source CBRE). Le marché de la maison individuelle avec 127 000 unités vendues en 2012 sur l'hexagone accuse le même taux de baisse (source Union des Maisons Françaises).

Dans l'ancien, si l'attractivité du taux d'emprunt moyen (3,29 %) contribue à expliquer la bonne résistance des prix, l'exigence accrue des critères de sélection des dossiers de crédits des banques, avec notamment une hausse moyenne du taux d'apport personnel et la baisse de la durée moyenne du crédit (209 mois au quatrième trimestre 2012, source Banque de France), associées à des niveaux de prix élevés, expliquent la diminution de la demande. De la même façon, la remise en question des aides aux primo-accédants dans l'ancien (PTZ+) et le nouveau barème des plus-values ont contribué à cette baisse des transactions.

Malgré ce constat, **les chiffres reflètent une autre réalité avec des prix qui résistent**. Paris et la première couronne restent stables (avec respectivement un prix moyen au m² de 8 440 € et 4 480 € (source Chambre des Notaires). La grande couronne bénéficie d'une très légère baisse de 1 % (3 140 €/m²). Cette situation en Ile de France signifie-t-elle que les vendeurs ne sont pas prêts à baisser les prix, ce qui expliquerait la baisse du nombre de transactions ? C'est probablement un autre aspect de la réalité du marché.

En province, les disparités sont importantes (une baisse de 3 % sur les villes de Marseille et Toulouse, et une hausse de 4,6 % à Bordeaux (source Chambre des Notaires).

Cette tendance générale devrait se poursuivre en 2013 avec une baisse probablement plus accentuée des prix, mais très relative, et des volumes de transaction demeurant au même niveau. L'attrait limité du dispositif Duflot, les nouvelles mesures fiscales peu incitatives dans l'ancien, une persistance d'un environnement économique défavorable, seront confrontés à une aggravation du déficit de logements dans les principales agglomérations urbaines.

Renaud des Portes de la Fosse
Directeur Général de CORUM AM

Corum Asset Management : SAS au capital de 600.000 € - RCS Paris n° 531 636 546
Société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012 le 14 avril 2011

Evolution du capital	au 31/12/2012	au 31/12/2011
Capital nominal	7 000 000,00 €	5 038 500,00 €
Prime d'émission	1 019 799,85 €	705 959,85 €
Total des capitaux souscrits	8 019 799,85 €	5 744 459,85 €
Capitalisation (en prix de souscription)	8 120 000,00 €	5 844 660,00 €
Nombre de parts	14 000	10 077
Nombre d'associés	120	86
Valeur de réalisation * (par part)	510,60 €	509,83 €
Valeur de reconstitution * (par part)	582,87 €	570,81 €
Valeur ISF	510,60 €	509,83 €

* Prévisionnel jusqu'à l'approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2012.
Valeur ISF = valeur de réalisation, cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

La SCPI est fermée au public depuis le 31 décembre 2012

La deuxième augmentation de capital ouverte le 30 avril 2012 s'est clôturée le 31 décembre 2012 avec des capitaux collectés qui s'élèvent à 2 275 340 € représentant 56,86 % de l'augmentation de capital initialement prévue.
Depuis le 31 décembre 2012, votre SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 est une SCPI à capital fixe fermée, dont les parts s'échangent lors de confrontations mensuelles sur le marché secondaire, la liquidité en étant très limitée.

Dividende

La première distribution relative aux produits financiers de l'année 2012 a eu lieu le 13 février 2013. La première distribution comportant des produits locatifs n'est pas envisagée avant le deuxième trimestre 2014.

Revenus distribués	4e trimestre 2012
Date de mise en paiement	13 février 2013
Acompte par part	1 €
dont quote part de plus-value	0 €
dont produits financiers par part	1 €
Acompte par part après prélèvements sociaux (15,5 %)	0,85 €
Acompte par part après prélèvements sociaux et prélèvements libératoires (39,5 %)	0,61 €

Prochain acompte sur dividende
31 janvier 2014

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option sur le prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er jour de l'année écoulée. Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites, du montant des produits financiers, des prélèvements sociaux et/ou libératoires et des arrondis, le calcul de l'acompte pourra donner un montant différent de celui effectivement perçu.

Marché des parts

Ordre de vente en attente au 31 décembre 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.
A tout moment, les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier ou directement entre tiers, dans le cadre d'une transaction de gré à gré. La société ne garantit pas la revente des parts. L'avantage fiscal relatif à la souscription initiale n'est pas transmissible. En cas de revente des parts avant la durée de blocage des parts d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location par la SCPI du dernier des appartements acquis, l'associé perdra l'intégralité des avantages fiscaux accordés.

Cession du trimestre et évolution locative

Néant.

Investissements

L'intégralité de la collecte 2011 de la SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 est investie :
- L'Isle Adam : livraison prévue au 4e trimestre 2013.
- Drancy : livraison prévue au 31 décembre 2013. Deux versements pour un montant total de 420 K€ ont été versés au titre de l'achèvement des fondations et du démarrage de la construction de l'immeuble au cours du trimestre.

Corum Asset Management : SAS au capital de 600.000 € - RCS Paris n° 531 636 546
Société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012 le 14 avril 2011

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.
Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité.
Les confrontations s'effectuent le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois. Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier 2013, 28 février 2013 et 1er avril 2013. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard à 16 heures, deux jours ouvrés avant la date de fixation du prix d'exécution.

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 1er janvier 2013) et des frais de dossier forfaitaires de 100 € HT.

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'avantage fiscal, dans son intégralité, sera remis 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 2012. Elles seront plafonnées à 10 000 € pour les revenus 2013. 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 1er janvier 2013) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur au 1er juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.
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 5e année, 4 % par année de détention au-delà de la 17e année, 8 % par année de détention au-delà de la 24e 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, sans autre abattement.

Corum Asset Management : SAS au capital de 600.000 € - RCS Paris n° 531 636 546
Société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012 le 14 avril 2011

3. Revenus financiers

Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier.

Si vous avez opté pour le prélèvement libératoire, au taux de 24 % depuis 1er janvier 2012, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 15,5 % (taux en vigueur au 1er juillet 2012), votre taux global d'imposition des revenus financiers versés à compter du 1er juillet 2012 s'élève à 39,5 %. Sinon, vous êtes imposés sur votre déclaration personnelle selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, déduction faite des prélèvements sociaux, retenus à la source (15,5 %).

A compter de 2013, l'option pour le prélèvement libératoire est supprimée. L'ensemble des revenus financiers sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un acompte sera prélevé à la source par la société de gestion, au taux de 24 % et sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) pourront demander à en être dispensés s'ils en font la demande avant le 30 novembre. Par ailleurs, les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte qui conservera ainsi, de fait, un caractère libératoire.

4. Déclaration de revenus

Votre société de gestion CORUM AM vous adressera annuellement, avant le 31 mars, l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 et perçus au titre de l'année précédente, à déclarer sur le formulaire n°2044 ainsi que les documents relatifs à votre avantage fiscal à déclarer sur le formulaire n° 2042.

Vie sociale

Les statuts et la note d'information ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet www.corum-am.com.

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option fiscale ou autre, doit être adressé 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 septembre 2012 : 7 000 000 €
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information n° 12-09 en date du 17 avril 2012. BALO n°49 du 23/04/2012
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

Corum Asset Management : SAS au capital de 600.000 € - RCS Paris n° 531 636 546
Société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012 le 14 avril 2011