



L'investissement Scellier BBC via une SCPI

SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1

Ile-de-France

Lyon

Marseille

Nantes



SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1

La SCPI : un placement immobilier

La Société Civile de Placement Immobilier a pour but :

- **d'acquérir des immeubles d'habitation (dans un minimum de 95 %) et d'autres actifs immobiliers (pour un maximum de 5 %) afin d'en percevoir des loyers potentiels**
- **de distribuer des dividendes éventuels aux associés**

Cet investissement permet :

- un **accès simple**, via une SCPI, à un actif immobilier de logement diversifié en termes de typologie et de localisation,
- une **mutualisation du risque** au niveau des locataires,
- la **délégation de la gestion** locative à CORUM Asset Management.

CORUM Asset Management sélectionne, acquiert puis gère les biens immobiliers durant toute la période d'existence de la SCPI.

En contrepartie, CORUM Asset Management percevra une commission de gestion annuelle de 11,96 % TTC des produits locatifs hors taxe encaissés et des produits financiers nets. Durant la phase de constitution du patrimoine estimée à 3 ans, soit jusqu'au 31 juillet 2014, Corum Asset Management percevra une commission égale à 50 % TTC des produits financiers nets.

La SCPI Scellier BBC

Accéder à la loi Scellier en investissant dans une SCPI

- en 2011, une réduction d'impôt de 22 % répartie sur 9 ans dans la limite de 300 000 € d'investissement par an,
- une détention des parts de 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien acquis, soit une durée de conservation totale comprise entre 13 à 15 ans,
- une réduction d'impôt immédiate dès l'année de la souscription,
- un complément de revenus nets de charges après la phase de création du patrimoine d'environ 3 ans,
- une liquidation du patrimoine au terme de cette période de 9 ans,
- une liquidité quasi inexistante sur le marché secondaire du fait que l'avantage fiscal ne soit pas transmissible. Aussi, le souscripteur ne doit pas s'attendre à une liquidité avant la liquidation de la SCPI à 15 ans.

Le Bâtiment Basse Consommation « BBC »

Le dispositif Scellier exige que tous les investissements soient, à partir de 2011, réalisés dans des Bâtiments Basse Consommation.

Cela implique une consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50 kWh/m²/an en ce qui concerne le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et l'éclairage.

SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1

La stratégie d'investissement

Investissez indirectement dans le résidentiel neuf labellisé BBC en Ile-de-France, dans le couloir rhodanien et la vallée de la Loire, en contrepartie d'une durée de conservation des parts égale à la durée de vie de la SCPI, soit 15 ans

privilégier la pérennité...

Corum Patrimoine Résidentiel 1 investira sur les **trois prochaines années** dans une optique de **valorisation à long terme**, dans de l'immobilier résidentiel :

- en état futur d'achèvement, ou achevé si l'opportunité se présente,
- éligible à la nouvelle **norme BBC** (Bâtiment Basse Consommation),
- dans des immeubles favorisant la **protection de la valeur patrimoniale** et une attractivité locative,
- principalement dans des appartements de 2 à 4 pièces, composant des lots d'un montant unitaire inférieur à 5 millions d'euros TTC.

dans les zones Scellier A bis, A et B1

Les zones A bis, A, en priorité en Ile-de-France, ainsi que des villes de plus de 100 000 habitants de la zone B1, en suivant le couloir rhodanien et la vallée de la Loire, à Lyon, Marseille et Nantes, seront privilégiées avec une attention particulière sur :

- la **profondeur du marché locatif**, permettant d'assurer un taux optimal d'occupation des logements et favorisant leur revente à terme,
- le **dynamisme des zones géographiques** en termes de croissance démographique,
- les **bassins d'emploi** environnant, ainsi que les infrastructures valorisant l'environnement.



SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1

Le calendrier

Les trois grandes périodes de la vie de Corum Patrimoine Résidentiel 1 :

2011-2013 **COLLECTE (2011-2012) et INVESTISSEMENT (2011-2013)**

Les premières années seront celles de l'acquisition, la construction et la mise en location des immeubles.

La SCPI Scellier dispose de 18 mois au delà de la clôture de la période de souscription du fond pour investir. Durant cette période, les encours collectés en attente d'investissement seront rémunérés au taux du marché monétaire. 50% TTC de cette rémunération sera prélevée par la société de gestion au titre des frais de gestion.

2014-2023 **LOCATION**

La période de location effective fiscalement démarre à compter de la mise en location du dernier bien loué.

2023-2025 **DISSOLUTION**

Remboursement des associés après 2 années de délai de liquidation, sans toutefois que le capital investi soit garanti.

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 OPC).

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.

La fiscalité de votre investissement (selon la réglementation en vigueur au 01/01/2011)

Les revenus issus de la location des appartements sont imposés selon le régime fiscal des revenus fonciers.

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 au taux de 12,3 % soit au global 31,3 % (au 1/01/2011).

Un abattement de 10 % par année de détention est pratiqué au-delà de la cinquième année avec une exonération totale de l'impôt sur le revenu au-delà de la quinzième année.

L'avantage fiscal résultant du régime Scellier est inclus dans le plafonnement des niches fiscales.

Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

Le traitement fiscal dépend de situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé.

Avertissement à l'investisseur

La Société Civile de Placement Immobilier est soumise à un environnement réglementé

Éléments et risques que vous devez considérer en investissant dans une SCPI Sellier BBC :

Avant toute souscription, l'investisseur doit recevoir un dossier de souscription comprenant la Note d'Information, dont est extrait l'avertissement ci-dessous, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de type "SCPELLIER BBC", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV - paragraphe 4) Régime Fiscal de la note d'information. Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale et en particulier à votre régime d'imposition, au montant de votre impôt et au plafonnement éventuel de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
- 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. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements acquis, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Le non-respect des engagements de location pris par la SCPI entraînerait la perte du bénéfice des réductions d'impôts sur le revenu accordées ;
- le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription ;
- le capital investi n'est pas garanti ;
- la liquidité du placement sera très limitée : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis à un tiers, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts ;
- en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt les premières années 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 le nécessaire financement à crédit d'un montant supérieur à 21 500 € pour pouvoir relever d'un crédit immobilier et déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers. 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 ;
- pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus potentiels de la SCPI seront constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La première distribution comportant essentiellement des produits financiers n'est pas envisagée avant l'année 2012. Aucune distribution de dividendes potentiels, ou très peu, provenant des loyers n'interviendra durant cette phase de constitution du patrimoine de la SCPI (3 ans).

Au-delà des avantages fiscaux, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et dépend des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) et du taux de vacance ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V paragraphe, 1 - La Société, de la note d'information). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement. Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

Compte tenu des spécificités fiscales inhérentes au dispositif « Scellier », de la durée de vie statutaire fixée à 15 ans, et des modalités de transformation connues à ce jour, Corum Patrimoine Résidentiel 1 n'a pas vocation à se transformer en OPCI. Cependant, la décision de transformer la SCPI en OPCI relèvera du libre choix des porteurs de parts que Corum Asset Management ne manquera pas de convoquer en Assemblée Générale au plus tard le 16 mai 2012 pour se prononcer.

SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1

Classification

SCPI fiscale Scellier BBC à capital fixe.

Société de gestion

CORUM Asset Management.

Souscription

Minimum de 1 part d'une valeur unitaire de 580 € (valeur nominale 500 € + prime d'émission de 80 € dont commission de souscription de 69,36 % TTC). Ouverture des souscriptions le 22 juillet 2011. Clôture de la première collecte au 31/12/2011 sauf clôture anticipée.

Jouissance

1^{er} jour du mois suivant le mois de souscription.

Distribution des revenus potentiels

Trimestrielle, soumise à l'approbation de l'AG. Durant la phase de constitution du patrimoine (3 ans), il n'y aura pas (ou très peu) de distribution.

Commission de souscription

11,96% TTC du prix de souscription.

Commission de gestion

Une rémunération annuelle de 10 % HT soit 11,96 % TTC au taux de TVA en vigueur, sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets couvrira la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices. Durant la phase de constitution du patrimoine estimée à 3 ans, soit jusqu'au 31 juillet 2014, la rémunération de la société de gestion sera de 50 % TTC des produits financiers nets.

Commission de cession

La Société de Gestion perçoit une commission de cession de 5 % HT, soit 5,98 % TTC au taux de TVA en vigueur, à la charge de l'acquéreur sur le montant total de la transaction (hors frais).

Liquidité

La liquidité du placement dans la SCPI sera très limitée tout au long de la vie de celle-ci.

Stratégie d'investissement

La SCPI investira dans de l'immobilier résidentiel en état futur d'achèvement, ou achevé si l'opportunité se présente, éligible à la nouvelle norme BBC (Bâtiment Basse Consommation), dans des immeubles de qualité, principalement dans des appartements de 2 à 4 pièces composant des lots d'un montant unitaire inférieur à 5 millions d'euros TTC.

Les zones A bis, A, en priorité en Ile-de-France, ainsi que dans des villes de plus de 100 000 habitants de la zone B1, en suivant le couloir rhodanien et la vallée de la Loire, à Lyon, Marseille et Nantes, seront privilégiées.

Objectif de rentabilité

Non garanti. La rentabilité s'apprécie par rapport au capital investi, qui n'est pas garanti, et après déduction de la réduction d'impôt.

Durée de blocage

Egale à la durée de vie de la SCPI soit 15 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), 17 Place de la Bourse 75082 Paris Cedex 2

SCPI : Corum Patrimoine Résidentiel 1 : Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe faisant offre au public de parts sociales

Visa AMF n°11-17 en date du 8 juillet 2011, portant sur la note d'information RCS PARIS 533 381 232.

Siège Social : 128 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris - Tél. : 01 53 75 43 92

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.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 84 en date du 15 juillet 2011.

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.