CORUM AM

L'investissement Scellier BBC via une SCPI

Corum Patrimoine Résidentiel 1

Bulletin trimestriel d'information 1

3e trimestre 2011

valide du 1er octobre 2011 au 31 décembre 2011

éditorial

Votre SCPI Scellier BBC Corum Patrimoine Résidentiel 1 a vu sa collecte lancée le 22 juillet, dans le cadre de sa première augmentation de capital.
A l'heure où nous vous écrivons, nous arriverons, dans les semaines qui viennent, aux termes de celle-ci et lancerons, dès lors, une deuxième augmentation de capital plus conséquente, **ouverte sur 2011 et 2012**.
La fin de l'année promet une augmentation très importante de cette collecte, compte tenu du nombre significatif de dossiers de souscription en attente de financement.

Bien que le dispositif Scellier BBC devrait être raboté à 14 %, voire 13 %, en 2012 contre 22 % au titre de année 2011 (sur les souscriptions réalisées et réglées avant le 31/12/2011), cette réduction fiscale reste intéressante dans le cadre d'un investissement immobilier.
Les perspectives d'investissement au profit de votre SCPI sont bien orientées. Le nombre et la **qualité des programmes** que nous sélectionnons pour son compte sont dans l'objectif de rendement recherché malgré l'augmentation du coût de la construction liée au label BBC et la difficulté de réserver des fonciers bien situés.

Corum Patrimoine Résidentiel 1 possède des caractéristiques intrinsèques qui lui sont propres. En tout premier lieu, la première approche pour définir ses secteurs géographiques d'investissement a été la **croissance démographique**, élément fondamental permettant d'assurer, d'une part une meilleure profondeur du marché locatif, d'autre part une meilleure liquidité des appartements lors de la liquidation de votre SCPI.

Par ailleurs, au-delà de critères classiques mais tout aussi fondamentaux (positionnement des transports, adaptation de la typologie au micro-marché...) nous attachons une grande importance à l'**environnement** de l'immeuble sélectionné en termes de qualité de vie. C'est un regard sur la qualité urbaine immédiate, les zones vertes (forêts, parcs, zones aquatiques, culture,...), autant de critères qui, selon nous, seront de plus en plus recherchés par les habitants.

Enfin, nous avons fait le choix de ne pas acheter de programme d'un montant supérieur à 5 millions d'euros pour des lignes moyennes entre 3 et 3,5 millions d'euros. Cette **mutualisation des risques** a été recherchée afin d'optimiser le rendement et faciliter le jour venu la revente.
Au-delà de l'avantage fiscal que vous procure votre SCPI, notre attention de gérant est portée exclusivement sur son patrimoine immobilier.

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 30/09/2011

Capital nominal	833 500,00 €	Capitalisation (en prix de souscription)	966 860,00 €
Prime d'émission	33 159,85 €	Nombre de parts	1 667
Total des capitaux souscrits	866 659,85 €	Nombre d'associés	18

Prix de souscription

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 :	580,00 €

Dividende

Aucune distribution de revenus n'est envisagée en 2011. La première distribution comportant essentiellement des produits financiers n'est pas envisagée avant l'année 2012. La première distribution comportant des produits locatifs n'est pas envisagée avant le troisième trimestre 2014.

Marché des parts

Ordre de vente en attente au 30/09 : 0
Transaction hors marché sur la période : 0
Durant la période de souscription, de même que 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

A cette date, deux investissements ont été identifiés, sur lesquels la probabilité d'avancer est forte, l'un à L'Isle Adam, en région parisienne, l'autre à Nantes. Nous reviendrons sur ces investissements dans le prochain BTI.

Conditions de souscription de l'augmentation de capital en cours

La première augmentation de capital ouverte le 22 juillet 2011 est d'un montant nominal de 4 700 000 €, par l'émission de 9 400 parts nouvelles, destinées à porter le capital social de 802 500 € à 5 502 500 €.
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°-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).

Période de souscription : du 22 juillet 2011 au 31 décembre 2011
L'augmentation de capital sera limitée au montant des souscriptions et versements reçus à la date de clôture, à condition que ce dernier représente un montant significatif de l'augmentation de capital (soit 75 % de celle-ci).
L'augmentation pourra être clôturée par anticipation et sans préavis si le montant nominal de 4 700 000 € a été intégralement souscrit avant le 31 décembre 2011. La Société de gestion peut, statutairement, relever le montant

d'une augmentation de capital en cours dans la limite de 30 % de son montant.
Les parts portent jouissance le 1er jour du mois suivant le mois de la souscription et de son règlement. Ainsi des parts souscrites en novembre 2011 entreront en jouissance le 1er décembre 2011. Il n'est prévu aucun minimum de souscription.

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 cédées 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 2011).

Fiscalité

1. Régime fiscal Scellier BBC

Le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée avant le 31 décembre 2011, dans la limite annuelle de 300 000 €, est 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.
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. 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 (réforme publiée au Journal Officiel du 19 septembre 2011)

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19% majoré des contributions sociales de 13,5 % (taux en vigueur au 1er octobre 2011) 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 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. Ces nouvelles dispositions sont applicables à compter des plus-values générées à compter du 1er février 2012. Par ailleurs, l'abattement fixe de 1 000 € est supprimé.

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 €
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information n° 11-17 en date du 8 juillet 2011
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, soit 15 ans.

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

www.corum-am.com