CORUM AM

L'investissement Scellier BBC via une SCPI

Corum Patrimoine Résidentiel 1

Bulletin trimestriel d'information 5

3e trimestre 2012

valide du 1er octobre 2012 au 31 décembre 2012

éditorial

Votre **SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1**, comme vous le savez, est à nouveau en augmentation de capital jusqu'au 31 décembre 2012, il est encore temps d'y souscrire.

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.

« Plus que deux mois pour bénéficier du régime Scellier qui prendra fin au 31 décembre »

L'intégralité de la collecte réalisée en 2011 était investie en janvier 2012 avec les premiers loyers attendus dès début 2014.

Nous savons depuis peu que le « Scellier » aura un successeur avec un dispositif que le marché nomme déjà « loi DUFLOT ».

Rien de révolutionnaire avec ce nouveau dispositif, mais de nombreuses interrogations : probable plafonnement annoncé des loyers à hauteur de 80 % des loyers de marché, définition de ces mêmes loyers de marché avec la probable mise en place d'observatoires locaux... En tout état de cause, à l'aune de ces premières annonces, le « vieux » dispositif « Scellier » offre jusqu'à la fin de cette année une réelle opportunité dans le contexte de la baisse des taux d'intérêt.

Les objectifs ambitieux affichés par le gouvernement en termes de volume annuel de construction pour les années à venir ne devraient pas trouver une réponse suffisante dans la mise en place du futur dispositif « DUFLOT », même si **nous nous réjouissons de constater que celui-ci ne considère plus que la solution passe uniquement par le logement social**.

Concernant le marché immobilier, les prix du m² à l'acquisition dans l'habitation baissent de façon raisonnable dans de nombreuses villes de province, ceux de Paris poursuivent leur hausse avec le dépassement d'un prix moyen de 8 400 €/m².
Les bonnes nouvelles étant rares, soulignons le retour à la hausse de la part des primo accédant dans le volume des acquisitions.

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 30/09/2012	au 30/06/2012	au 31/12/2011
Capital nominal	5 183 500,00 €	5 044 500,00 €	5 038 500,00 €
Prime d'émission	729 159,85 €	706 919,85 €	705 959,85 €
Total des capitaux souscrits	5 912 659,85 €	5 751 419,85 €	5 744 459,85 €
Capitalisation (en prix de souscription)	6 012 860,00 €	5 851 620,00 €	5 844 660,00 €
Nombre de parts	10 367	10 089	10 077
Nombre d'associés	90	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 de la période écoulée. La première distribution relative aux produits financiers de l'année 2012 aura lieu en janvier 2013. 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 septembre 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'intégralité de la collecte 2011 de la SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 est investie depuis janvier 2012.

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°-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 1er jour du mois suivant le mois de la souscription et de son règlement. Ainsi des parts souscrites en septembre 2012 entrent en jouissance le 1er octobre 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 1er 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 sera 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 1er janvier 2012) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur au 1er 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 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, sans autre abattement.

3. Revenus financiers

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

Vie sociale

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 : 5 183 500 €
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