# SCPI CORUM Patrimoine Résidentiel 1

Bulletin Trimestriel d'Information n° 48

2ème trimestre 2023 - valide du 1er juillet au 30 septembre 2023

Comme tout placement immobilier, vos parts de CORUM Patrimoine Résidentiel 1 sont un investissement de long terme dont la liquidité est très limitée, le capital et les revenus non garantis. Concernant votre SCPI, l'avantage fiscal n'est pas transmissible à un tiers. En cas d'investissement à crédit, si le rendement des parts achetées n'est pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, la différence est supportée par le souscripteur. Aussi, nous vous rappelons que 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. Compte tenu du délai qui sera nécessaire à la vente des immeubles constitutifs du patrimoine de votre SCPI, la durée de détention des parts est recommandée jusqu'en 2025.

## PATRIMOINE

### L'Isle Adam (95)



### Drancy (93)



### Saint-Ouen L'Aumône (95)



## TAUX D'OCCUPATION

Au 30 juin 2023

**96,7 %**

Taux d'Occupation Physique

**96,7 %**

Taux d'Occupation Financier

## LOYERS

Au 2ème trimestre 2023

**64 218 €**

Montant des loyers encaissés

## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

| | T2 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| Date de mise en paiement | 25/07/2023 | | | |
| Acompte par part | 2,61 € | 13,72 € | 15,06 € | 15,66 € |
| - dont produits financiers | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Report à nouveau par part doté sur la période | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |

Cette diminution du dividende au 2e trimestre 2023 s'explique en grande partie par les travaux de remise en état de 2 appartements à la suite d'un changement de locataire.

## ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF AU 30 JUIN 2023

Sur 30 appartements, 29 sont loués.
1 appartement vacant dans l'immeuble de l'Isle Adam

## DIVIDENDE

La distribution au titre du 3e trimestre 2023, qui sera versée en octobre 2023, est estimée à 3,60 € par part.

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées.
Les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse et ne sont pas garantis.
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

CORUM Asset Management : SAS au capital de 600 000 € - RCS Paris n° 531 636 546 - 1, rue Euler, 75008 Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-11000012 le 14 avril 2011

| Evolution du capital | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| Capital Nominal | 7 000 k€ | 7 000 k€ |
| Prime d'émission | 1 020 k€ | 1 020 k€ |
| Total des capitaux souscrits | 8 020 k€ | 8 020 k€ |
| Capitalisation (en prix de souscription) | 8 120 k€ | 8 120 k€ |
| Nombre de parts | 14 000 | 14 000 |
| Nombre d'associés | 120 | 120 |
| Valeur de réalisation (par part) | 539,56 €* | 539,56 € |
| Valeur de reconstitution (par part) | 655,51 €* | 655,51 € |
| Valeur IFI (valeur de réalisation) | 539,56 €* | 539,56 € |

* Les valeurs sont celles au 31/12/2022. Les valeurs au 31/12/2023 vous seront communiquées dans votre Bulletin Trimestriel d'Information du 1er trimestre 2024 à la suite de l'audit du patrimoine.

## Conditions d'exécution des ordres : registre des ordres

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. À tout moment, les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier ou directement entre tiers, dans le cadre d'une transaction de gré à gré. 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.** 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 juillet 2023, 31 août 2023 et 30 septembre 2023. 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 2023) et des frais de dossier forfaitaires de 120 € TTI (Commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

## La SCPI est fermée au public depuis le 31 décembre 2012

Depuis le 31 décembre 2012, 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.

## Marché des parts

Ordre de vente en attente au 30 juin 2023 : 0

Transaction hors marché sur la période : 0

## Fiscalité (*le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer*)

**1. Régime fiscal Scellier BBC**

Le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée en 2012, dans la limite annuelle de 300 000 €, était 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. Elles sont plafonnées à 10 000 € pour les revenus 2023 tout comme en 2022. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé.

**2. Plus-values immobilières**

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1er janvier 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur depuis le 1er janvier 2022) soit un taux global de 36,2 %.

Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 3ème année et jusqu'à la 21ème (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la 22ème année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la 22ème pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Une surtaxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros est calculée dès le 1er euro selon un barème dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers français**

Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est 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, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2023 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2024, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2023. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Déclaration des revenus**

Votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse annuellement en début d'année l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférents à la SCPI CORUM Patrimoine Résidentiel 1 et à la réduction Scellier au titre de l'année d'imposition.

## Vie sociale

Les statuts et la note d'information ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre SCPI sont disponibles gratuitement sur le site internet https://www.corum.fr/nos-scpi/cpr1. 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.

## Lexique

**Taux d'occupation physique** : somme des surfaces louées / surface totale du parc Valeur de réalisation : immobilier de la SCPI. Ce taux mesure la « performance locative » de la SCPI en m².

**Taux d'occupation financier** : somme des loyers perçus / somme des loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du parc immobilier était loué. Ce taux mesure donc la performance locative financière de la SCPI.

**Valeur de réalisation** : valeur du patrimoine estimée par l'expert indépendant, à laquelle sont ajoutées notamment la trésorerie et les créances. Les dettes sont déduites.

**Valeur de reconstitution** : l'ensemble des coûts nécessaires pour reconstituer la SCPI à l'identique. Elle prend donc en compte la valeur vénale, les droits de mutation à verser pour chaque bien et la commission de souscription.

SCPI fiscale Scellier BBC à capital fixe au Capital social de 7 000 000€
RCS Paris 533 381 232 - Siège social : 1, rue Euler - 75008 Paris
Visa SCPI n°12-09 du 17/04/12