

CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1

Société Civile de Placement Immobilier
A CAPITAL FIXE
RELEVANT DU REGIME SCELLIER (BBC)

Siège social : 128 Rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris
RCS PARIS 533 381 232

CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1

SOMMAIRE	page	2
AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS	page	4
PREAMBULE	page	5
INTRODUCTION	page	6
1 Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion	page	6
a) Les fondateurs – Capital social	page	6
b) La société de gestion	page	7
2 Politique d'investissement	page	7
3 Responsabilité des associés	page	8
CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION		
DES PARTS	page	8
1 Composition du dossier de souscription	page	8
2 Modalités de versement du montant des souscriptions	page	9
3 Parts sociales	page	9
a) Valeur Nominale	page	9
b) Forme des parts	page	9
4 Modalités de calcul du prix de souscription	page	9
5 Nombre minimum de parts à souscrire et droit préférentiel	page	10
6 Jouissance des parts	page	10
7 Détail des conditions de la deuxième augmentation		
de capital offerte au public	page	10
a) Rappel des conditions de la première		
augmentation de capital clôturée	page	10
b) Détail des conditions de la deuxième		
augmentation de capital	page	10
8 Garantie bancaire	page	12
CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE	page	12
1 Dispositions générales	page	12
a) Registre des transferts	page	12
b) Cession de gré à gré	page	12
c) Pièces à envoyer à la société	page	13
d) Jouissance des parts	page	13
e) Droits d'enregistrement	page	13
2 Registre des ordres d'achat et de vente	page	13
a) Informations générales	page	13
b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution	page	14
c) Exécution et règlement	page	14
d) Frais	page	14
e) Mode de transmission des ordres d'achat		
et de vente	page	14
f) Couverture des ordres	page	15
g) Blocage du marché	page	15
h) Suspension des ordres sur le registre	page	15
CHAPITRE III – FRAIS	page	16
1 Commission de souscription	page	16
2 Commission de gestion	page	16

3	Commission de cession	page 16
CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE		page 16
1	Régime des Assemblée Générales	page 16
	a) Participation	page 17
	b) Convocation	page 17
	c) Quorum	page 17
	d) Majorité	page 18
	e) Ordre du jour	page 18
	f) Information des associés	page 18
	g) Vote par correspondance	page 19
	h) Consultation par correspondance	page 19
2	Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux	page 19
	a) Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	page 19
	b) Provisions pour gros travaux	page 20
3	Dispositions destinées à protéger les droits des associés	page 20
	a) Conventions particulières	page 20
	b) Démarchage	page 20
4	Régime fiscal	page 20
	a) Revenus	page 20
	b) Plus-values	page 23
5	Modalités d'information	page 24
	a) Rapport annuel	page 24
	b) Bulletin trimestriel d'information	page 24
CHAPITRE V – LA SOCIETE, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE		page 25
1	La Société	page 25
2	Administration : société de gestion	page 25
3	Conseil de Surveillance	page 26
4	Commissaires aux Comptes	page 27
5	Expert Immobilier	page 27
6	Information	page 27

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

RISQUES SPECIFIQUES LIES A VOTRE INVESTISSEMENT DANS LA SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 :

- L'attention des investisseurs est attirée sur les risques inhérents à l'objectif de collecte de la SCPI. En effet, le montant de la première augmentation de capital close le 31 décembre 2011 pour un montant nominal de 4 236 000 € et de la seconde augmentation de capital qui porte sur un montant nominal de 3 450 000 €, peut avoir pour conséquence de :
 - limiter le nombre de lignes qui composera le patrimoine immobilier et donc réduire sa diversification,
 - accroître la concentration du patrimoine immobilier sur un nombre réduit d'actifs,
 - augmenter le risque de dépendance à un nombre plus limité de locataires,
 - majorer les frais de fonctionnement fixes à la charge de la SCPI et non corrélés à la taille du patrimoine de la SCPI, notamment les frais de commissaire aux comptes.
- Cette SCPI présente, eu égard à sa taille, des caractéristiques que les investisseurs sont donc invités à prendre en compte préalablement à toute prise de décision.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) de type "SCELLIER 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 présente note. 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. De plus, le non-respect des engagements de location pris par la SCPI entraînerait la perte du bénéfice des réductions d'impôts sur le revenu accordées ;
- la durée de blocage des parts est estimée à 14 ans à compter de la date de souscription compte tenu du délai inhérent à la vente des actifs immobiliers du patrimoine de la SCPI ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : 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, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;

- 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 75 000 € 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 la fin d'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 (jusqu'au 31 juillet 2014).

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

- des dividendes potentiels 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 présente note). 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.

PREAMBULE SUR LA TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCl

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier et les modalités de transformation des SCPI en OPCl. Elle a été ratifiée (loi DPAS du 30 Décembre 2006). Le régime juridique et fiscal des OPCl a été complété par la loi de finances rectificative pour 2005 n° 2005-1720 du 30 Décembre 2005, l'article 66 de la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006, l'article 140 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 et le décret n° 2006-1542 du 6 Décembre 2006.

Les SCPI vont coexister en tant que véhicules d'investissement avec les OPCl. Les OPCl peuvent prendre la forme soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable, soit de fonds de placement immobilier.

Les articles L.214-89 à L.214-105 et R-214-160 et suivants du Code monétaire et financier définissent les règles de constitution et de fonctionnement des OPCl ainsi que le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans le cas où la SCPI opérerait pour la transformation, cette opération se fera sans frais directs pour les porteurs de parts.

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier prend la forme

- a) d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) : fiscalité des revenus fonciers à l'identique des SCPI ou
- b) d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV).: fiscalité des capitaux mobiliers

L'OPCI est investi à concurrence au moins de 60 % et au plus de 90 % de la valeur totale de ses actifs en immobilier. Il dispose d'une réserve de liquidités au moins égale à 10 % de la valeur totale de ses actifs qui sert à rembourser les associés ou actionnaires demandant leur retrait. Les articles susvisés du Code monétaire et financier définissent des règles précises de mutualisation du risque en termes de valeur de chaque actif et d'endettement.

L'assemblée générale des associés en date du 29 novembre 2011, a décidé le maintien de Corum Patrimoine Résidentiel 1 en SCPI et a voté la non transformation de la SCPI en OPCI.

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

a) Les fondateurs

La Société CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 été constituée le 20 juin 2011 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (ci-après la « Société » ou « SCPI »).

Le capital social initial de la CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 de 802 500 €, est divisé en 1 605 parts de 500 € de nominal, réparti entre :

- Mme Muriel JANVION à hauteur de 115 parts soit 57 500 €
- Mr et Mme ANGENEAU à hauteur de 115 parts soit 57 500 €
- Mr et Mme BARTHELEMY à hauteur de 100 parts soit 50 000 €
- Mr et Mme SIRRI à hauteur de 194 parts soit 97 000 €
- Mr Sébastien LEPICARD à hauteur de 100 parts soit 50 000 €
- Mr Yves DELAVALLADE à hauteur de 110 parts soit 55 000 €
- Mme Hélène LINARD-CHARBONNEL à hauteur de 1 part soit 500 €
- Mr et Mme KAHRAMAN à hauteur de 250 parts soit 125 000 €
- Mme Sandrine MAISANO-FORGET à hauteur de 100 parts soit 50 000 €
- Mr Jérôme DUVAL à hauteur de 1 part soit 500 €
- Mme Josie METURA à hauteur de 60 parts soit 30 000 €
- Mr Cédric PAYRAUDEAU à hauteur de 20 parts soit 10 000 €
- Mr Jean-Max BRISON à hauteur de 160 parts soit 80 000 €
- Mr Guillaume DURANT-VIEL à hauteur de 60 parts soit 30 000 €
- Mr Philippe MULLER à hauteur de 1 part soit 500 €
- Mr Pierre COTTY à hauteur de 23 parts soit 11 500 €
- Mme Marie-Christine CHAUBET à hauteur de 195 parts soit 97 500 €

La souscription des fondateurs a eu lieu jusqu'au 20 juin 2011.

Les fondateurs ont versé, chacun la valeur nominale de 500 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 17,57€ TTC (ne comprenant pas la part relative aux frais de collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers.

Le capital social initial s'élève à 802 500 € divisé en 1 605 parts.

Le capital social maximum statutaire à la création de la SCPI était fixé à 5 502 500 €.

Le capital social maximum statutaire a été élevé au montant de 120 000 000 € par décision d'assemblée générale extraordinaire en date du 29 novembre 2011.

b) La Société de Gestion

CORUM Asset Management (CORUM AM), société de gestion de portefeuille agréée le 14 avril 2011 par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-11000012, société par actions simplifiée, au capital de 600 000 €, dont le siège social est sis 128 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 531 636 546, est désignée statutairement société de gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI.

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

- Caractéristiques des biens et zones concernés par le dispositif « Scellier BBC »

Conformément aux dispositions de l'article 199 septuiesimes du CGI, le patrimoine de la SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 a vocation à être composé d'Immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs ou réhabilités à neuf, achevés ou en cours de construction, à usage d'habitation principale, destinés à la location nue (non meublée) pour une durée de 9 ans. 95% au moins du patrimoine total sera composé de biens immobiliers d'habitation BBC, les 5% restant pourront être investis en tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la diversification et la valorisation du patrimoine.

Les acquisitions de logement doivent être situées dans les communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, dont la liste est établie par les arrêtés des 30 décembre 2008, 22 avril 2009 et 22 décembre 2010 publiée au journal officiel du 23 décembre 2010 et modifiée par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010, n° 2010-823 du 20 juillet 2010 et n°2012-305 du 5 mars 2012. Il s'agit des communes classées dans les zones A, A bis, B1 et B2.

- Politique d'investissement de CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1

La société de gestion prévoit des investissements dans des immeubles résidentiels répondant aux caractéristiques suivantes :

- investissements sur des immeubles dont les caractéristiques remplissent les conditions exigées pour l'application des avantages fiscaux attachés au dispositif Scellier BBC, à savoir une consommation maximale pour les constructions neuves de 50 kWh/m²/an pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et d'éclairage (à noter que cette valeur de plafond de consommation d'énergie est pondérée par un coefficient en fonction de la zone climatique et de l'altitude du site),
- les immeubles seront acquis essentiellement en état futur d'achèvement. Si l'opportunité se présente, ils pourront être acquis achevés, voire avec les locataires en place au moment de la signature de l'acte,
- investissement principalement en zone A, A bis, en priorité en Ile de France, ainsi que dans des villes de plus de 100 000 habitants de la zone B1, telles Lyon, Marseille et Nantes, en suivant les deux axes du couloir rhodanien et de la vallée de la Loire.
- un montant unitaire inférieur ou égal à 5 millions d'euros toutes taxes comprises (5 000 000€ TTC) pour une bonne mutualisation des risques et une cible de locataires potentiels large.
- en termes de produits, la recherche s'orientera principalement vers des logements de 2 à 4 pièces, moins sensibles que des studios aux changements de locataires.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, estimée à trois ans, soit jusqu'au 31 juillet 2014 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 la fin d'année 2012. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après livraison des immeubles, acquis en l'état futur d'achèvement ou, le cas échéant, qu'après l'acquisition d'immeubles neufs, et qu'après location des appartements. La mise en location des derniers immeubles acquis devrait intervenir à compter de 2014. La première distribution comportant des produits locatifs n'est pas envisagée avant le troisième trimestre 2014.

- Acquisitions payables à terme

Il est prévu que des acquisitions payables à terme peuvent être réalisées par la SCPI dans la limite d'un montant maximum. Ce montant maximum est fixé, au moins annuellement par l'assemblée générale des associés, de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI et avec ses capacités d'engagement.

L'assemblée générale du 29 novembre 2011, a fixé le montant maximum des acquisitions payables à terme à 90 000 000 € représentant 75% du capital social maximum statutaire.

3 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION ET MODALITES DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants, doit être remis à tout souscripteur :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice clos dès sa parution,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, notamment les conditions de l'augmentation de capital en cours. Il doit être daté et signé par le souscripteur.

2 - MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. A défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

Les versements par chèque ou virement, doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1. Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire.

A cet égard, nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit :

- le remboursement des intérêts d'emprunt durant les premières années, en l'absence de revenus,
- le remboursement du capital qui interviendrait à l'échéance pour un emprunt in fine, dans un contexte de retournement du marché immobilier,
- le financement à crédit effectué doit être supérieur à 75 000 € pour pouvoir relever d'un crédit immobilier et pouvoir déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers,
- si le rendement des parts achetées à crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société de gestion, au 128 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (75008) ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la société de gestion.

3 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 500 €.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

b) Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur le registre des associés de la société.

A chaque associé, il sera délivré une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un certificat nominatif de ses parts.

4 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Lors d'une augmentation de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

- les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles,
- les frais de constitution, de recherche d'investissement,
- les frais liés aux augmentations de capital, dont la commission de souscription versée à la société de gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Lors des augmentations de capital, il n'y a pas de minimum de parts à souscrire.

6 - JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Elle est fixée au premier jour du mois qui suit la souscription et le règlement des parts. Cependant, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'aucune distribution de dividendes potentiels, ou très peu, provenant des loyers n'interviendra durant la phase de constitution du patrimoine qui s'achèvera au plus tard au 31 juillet 2014. La première distribution provenant des produits financiers n'est pas envisagée avant la fin d'année 2012.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

7 – DETAIL DES CONDITIONS DE LA DEUXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

a) Rappel des conditions de la première augmentation de capital clôturée

- Date d'ouverture de la souscription : 22 juillet 2011
- Date de clôture de la souscription : 31 décembre 2011

- Montant nominal prévu : 4 700 000 € au maximum, par l'émission de 9 400 parts nouvelles, destinées à porter le capital de 802 500 € à 5 502 500 € avec une possible majoration de 30% en cas d'atteinte du plafond de 4 700 000 € avant le 31 décembre 2011, conformément aux dispositions statutaires,
- Montant nominal de la 1^{ère} augmentation close au 31 décembre 2011 : 4 236 000 €

- Montant du capital social de la SCPI au 31 décembre 2011 : 5 038 500 €

- Affectation du produit de la collecte au jour de la présente note d'information : Conformément à l'article L 214-64 du code monétaire et financier, 134,87 % du montant de la précédente augmentation de capital telle qu'elle a été clôturée le 31 décembre 2011, représentant un montant de 4 284 768,39 € HT ont été investis. La condition d'emploi des 75% est donc remplie.

- Au jour de la présente note d'information, il n'y a pas d'offres de cession de parts figurant sur le registre pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

b) Détail des conditions de la deuxième augmentation de capital

Montant nominal de l'augmentation de capital:

- 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 €.

Les modalités de souscription de cette seconde augmentation de capital restent identiques à celles de la première augmentation.

Prix de souscription des parts 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 €

Ce prix s'inscrit dans la fourchette légale de +/- 10 % de la valeur de reconstitution de 570,81 € arrêtée au 31/12/11 et qui sera soumise à l'approbation des associés en assemblée générale en juin 2012.

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^oe 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 30 avril 2012 au 31 décembre 2012, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date.

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 3 450 000 € a été intégralement souscrit avant le 31 décembre 2012.

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 €.

Conformément au paragraphe ci-dessus, les parts porteront jouissance le 1^{er} jour du mois suivant le mois de la souscription. Ainsi des parts souscrites en juin 2012 entreront en jouissance le 1^{er} juillet 2012.

Il n'est prévu aucun minimum de souscription.

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 le Chapitre II Modalités de Sorties, ci-dessous.

8 - GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L.214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur 15% du capital maximum statutaire initial, soit 1 788 134,85 € a été délivrée à la Société, par la banque BNP PARIBAS pour faire face au remboursement du montant des souscriptions, y compris les souscriptions des fondateurs, dans le cas où 15% au moins du capital maximum statutaire soit 825 375 € ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. Si cette obligation n'est pas

satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription. Dans ce cas, la réduction d'impôt serait remise en cause et les montants déduits dans le revenu net foncier de l'année 2011 seraient réintégrés.

Au 5 décembre 2011, le capital social de la SCPI tel qu'il a été attesté par le commissaire aux comptes le 5 décembre 2011, s'élevait, en nominal, à 1 868 319,85 € soit environ 33,95% du capital maximum statutaire.

La caution bancaire délivrée par la banque BNP PARIBAS en date du 4 juillet 2011 est donc caduque depuis le dépassement des 825 375 € souscrits par le public, représentant les 15% du capital social maximum, le 5 décembre 2011.

CHAPITRE II - MODALITES DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la Société.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, il est assez improbable qu'il y ait un marché secondaire.

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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,
- 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.

a) 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 prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

b) 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.

c) Pièces à envoyer à la société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société.

Les associés désirant céder leurs parts, par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, 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.

Dans le cadre d'une cession directe, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement ;
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

d) 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.

e) 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 1^{er} janvier 2012), en l'état de la législation applicable, versés au Trésor Public.

2 - 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, prévu par l'article L 214-59 du Code monétaire et financier.

a) Informations générales

La société de gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix :

- sur le site internet de l'ASPIM : www.aspim.fr,
- sur le site internet de la société de gestion : www.corum-am.com et,
- par téléphone auprès de la société de gestion au 01 53 75 43 92.

b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures 00, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut-être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public aux moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la société de gestion : www.corum-am.com.

c) Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III paragraphe 3 Commission de cession.

e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la société de Gestion ou par à un intermédiaire habilité, habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par Internet si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

f) Couverture des ordres

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat. A titre de couverture, la société de gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds,

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16.00 heures.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1. Ce compte ne porte pas intérêt. La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

g) Blocage du marché

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

h) Suspension des ordres sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

CHAPITRE III - FRAIS

1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription fixée à 11,96 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

La commission de souscription, versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte notamment liés au placement des parts de SCPI (activité d'entremise des commercialisateurs) à hauteur de 10,76% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts)
- les frais de recherche des investissements et d'organisation des augmentations de capital à hauteur de 1% HT soit 1,2% TTC (au taux de TVA en vigueur).

2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion fixée à 10 % HT, soit 11,96 % TTC au taux de TVA en vigueur, sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Durant la phase de constitution du patrimoine estimée à trois ans, soit jusqu'au 31 juillet 2014, la rémunération de la société de gestion sera de 50% TTC des produits financiers nets.

Cette commission de gestion est réglée mensuellement. Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à la gestion des biens sociaux et l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéficiaires, ainsi que la distribution des revenus, l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalisations, intérêts de retard, paiement et récupération auprès des locataires des charges, états des lieux, visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, rémunération le cas échéant du Conseil de Surveillance, honoraires des commissaires aux comptes, honoraires des intermédiaires, de commercialisation locative, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, frais de la garantie bancaire, frais liés aux organismes de tutelle ou professionnels des SCPI, etc.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que certains frais de fonctionnement fixes pourraient dans une certaine mesure avoir un coût relatif plus élevé, comparativement à des produits équivalents sur le marché, du fait de la taille cible de la SCPI.

3 - COMMISSION DE CESSION

Lorsque les cessions de parts s'effectuent dans le cadre de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, 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), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public.

Lorsque les cessions de parts s'effectuent en dehors du cadre de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, dans le cas des cessions et transferts directs, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations/successions), quel que soit le nombre de parts transférées, la Société de Gestion perçoit la somme de 100 € HT, soit 119,60 € TTC au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1 - REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance,
- par le Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

c) Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1^{ère} convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

d) Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

e) Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

f) Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports du Commissaire aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-73 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

g) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

h) Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

a) Répartition des bénéfices

Les dispositions comptables applicables aux SCPI sont régies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement du CRC n°99-06 du 23 juin 1989.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué conformément à l'article L.123-13 du Code de Commerce par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Durant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI (3 ans), il n'y aura pas, ou très peu, de distribution de dividendes provenant des loyers. Les premiers versements de dividendes comprenant essentiellement des produits financiers ne sont pas prévus avant la fin d'année 2012.

b) Provisions pour gros travaux

La provision pour gros travaux est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Le patrimoine immobilier acquis neuf (ou selon les opportunités achevé) étant destiné à être vendu au terme de la durée statutaire de 15 ans, les gros travaux devraient être d'une ampleur limitée. Dès lors la provision pour gros travaux sera dotée, après achèvement des logements, à hauteur d'un pourcentage des loyers quittancés déterminé par la Société de Gestion, entre 1 et 3 %.

3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

a) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à le faire évaluer par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

b) Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers)).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1).

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :

- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est paru la notice.

4 - REGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

a) Revenus

- Associés personnes physiques

La loi de finances rectificative pour 2008, n°2008-1443 du 30 décembre 2008, a créé une nouvelle réduction au titre des souscriptions en numéraire de SCPI. Cette dernière a été complétée par la loi de finances pour 2010, N°2009-1673 du 30 décembre 2009, par la loi de finances pour 2011, n°2010-1657 du 29 décembre 2010 et par la loi de finances pour 2012, n° 2011-1977 du 28 décembre 2011.

La réduction est opérée au niveau de l'associé et non au niveau de la SCPI. Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent en effet du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts, ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société.

La réduction d'impôt peut être pratiquée par tout associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, sur option irrévocable de sa part lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription des parts.

Cette réduction est valable à condition que les parts soient acquises avant le 31 décembre 2012, pour un montant maximum annuel de 300 000€ par contribuable et par année d'imposition. Le taux maximum de la réduction accordé est réservé dorénavant aux seuls investissements répondant au label BBC (Bâtiment Basse Consommation énergétique).

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, la souscription doit être réalisée par l'associé dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel.

Ces dispositions sont régies par l'article 199 septvicies du CGI issu de la loi rectificative pour 2008 et modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010, n°2010-823 du 20 juillet 2010, et n°2012-305 du 5 mars 2012 ce dernier réformant les mécanismes d'incitation à l'investissement locatif.

Le loi de finances 2012 en date du 28 décembre a décidé de rabaisser le taux de réduction du régime Scellier 2012 initialement prévu dans la loi de finances 2011.

- Réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est de 13% du montant de la souscription pour les souscriptions réalisées en 2012.

Pour rappel, le taux de la réduction d'impôt était de 22% du montant de la souscription pour les souscriptions réalisées en 2011.

Ce taux de réduction d'impôt inclut la majoration de réduction prévue, pour les souscriptions réalisées à compter de l'année 2011, par application du 6^{ème} alinéa du VIII de l'article 199 septvicies du CGI, dans la mesure où 95% de la souscription est destinée à l'acquisition de logements neufs dont le niveau de performance énergétique global est supérieur à celui qu'impose la législation en vigueur. Les logements acquis par la SCPI répondront aux conditions d'éligibilité BBC.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total pas an.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré.

- Engagements associés à cette réduction :

L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société. Lorsqu'une même souscription de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs logements, chacun d'entre eux doit faire l'objet d'un engagement de location de la part de la SCPI. Lors d'une souscription de part acquise en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement à conserver leurs parts sociales jusqu'à l'expiration de l'engagement souscrit par la société.

Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de la période de souscription.

En outre la Société doit prendre l'engagement de louer le logement dans les conditions prévues au présent article :

- la SCPI doit s'engager à louer les immeubles, construits acquis neufs, en état futur d'achèvement ou réhabilités à neuf, au moyen de la souscription, pendant une période minimum de neuf ans avec effet dans les douze mois qui suivent l'achèvement de l'immeuble ou l'acquisition de celui-ci si elle est postérieure.
- Les locations doivent être faites à titre de résidence principale non meublée à une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un de ses ascendants ou descendants et respecter les plafonds de loyer fixés par décret.
- La durée de neuf ans est calculée de date à date à compter de la prise du bail initial. Par ailleurs, lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la durée de neuf ans est calculée de date à date, à compter de celle de la prise d'effet du bail, pour chacun des immeubles mis en location.
- Le loyer mensuel par mètre carré ne doit pas être supérieur, pendant toute la période couverte par l'engagement de location, à un plafond fixé par décret.

A défaut du respect de chacun de ces engagements, l'intégralité de l'avantage fiscal serait remis en cause dans les conditions de droit commun.

Le point de départ de cette réduction d'impôt est le premier janvier de l'année de la souscription. Le fait générateur pris pour la souscription est la date de réalisation de la souscription et de son règlement.

- Base d'imposition :

Les revenus générés par la société et imposables à l'impôt sur le revenu au niveau de l'associé sont constitués par les recettes nettes de la société (différence entre les sommes encaissées et les sommes décaissées au cours de l'exercice). Dès lors que le résultat comptable est quant à lui déterminé selon des règles différentes (les règles comptables tiennent compte des produits et charges courus jusqu'à la fin de l'exercice même s'ils n'ont pas encore été encaissés ou décaissés), le montant effectivement réparti entre les associés peut être différent du montant des revenus fonciers imposables au niveau de chacun d'eux. Les recettes comprennent des loyers et, accessoirement, des intérêts générés par le placement de la trésorerie de la Société (notamment les capitaux collectés en attente d'investissement).

Les loyers ont la nature d'un revenu foncier et bénéficient donc, outre de la déduction forfaitaire précitée (de 6 %), de la déduction des charges acquittées par la Société (frais de gestion, dépenses de réparation et d'entretien, travaux, taxes foncières et taxes annexes). Le montant des intérêts est imposable à l'impôt sur le revenu au barème progressif dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. L'associé peut cependant opter pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24 % auquel s'ajoutent les contributions sociales de 13,5%, soit un taux global de 37,5 % (taux en vigueur au 1^{er} avril 2012).

L'option pour ce prélèvement est réservée aux associés résidents fiscaux français.

La société de gestion détermine ainsi chaque année le montant du revenu net imposable et adresse à chaque associé un relevé individuel indiquant sa quote-part à déclarer.

- Plafonnement global des avantages sociaux :

Le Code général des impôts prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu, incluant la réduction d'impôt au titre du dispositif Scellier. Pour l'année 2012, le total des avantages fiscaux d'un contribuable fiscalement domicilié en France ne pourra pas procurer une réduction d'impôt annuelle supérieure au montant de 18 000 € et de 4% du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

Pour rappel, pour l'année 2011, le total des avantages fiscaux d'un contribuable fiscalement domicilié en France ne pouvait pas procurer une réduction d'impôt annuelle supérieure au montant de 18 000 € et de 6% du revenu net global servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

- Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

La quote-part des résultats sociaux qui revient aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés, est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux.

b) Plus-values

- Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et associés personnes morales non établies en France

La loi de finances pour 2004 a instauré un nouveau régime de taxation des plus-values immobilières, provenant des cessions d'immeubles et de parts de sociétés à prépondérance immobilière, telles que les SCPI.

Caractéristiques :

Les principales caractéristiques de ce régime d'imposition, applicable depuis le 1er janvier 2004 et modifié à effet du 1er janvier 2011 puis par la loi de finances rectificative pour 2011 en septembre 2011, sont les suivantes :

- o sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, dans le cadre de leur patrimoine privé, ainsi que les personnes morales non résidentes,
- o les plus-values immobilières sont désormais soumises à un prélèvement forfaitaire de 19% lorsqu'elles sont réalisées par des personnes physiques résidentes de France, d'un Etat membre de la Communauté européenne, de Norvège et d'Islande (majoré pour les résidents fiscaux français des contributions sociales, soit un taux global de 32,5% au 1^{er} avril 2012 (loi de finances rectificative pour 2012)), ou de 33,1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes et les personnes morales établies hors de France,
- o la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de SCPI (celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte),
- o 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 moins prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 2 % par année de détention au-delà de la 5^{ème} année, 4% par année de détention au-delà de la 17^{ème} année, 8% par année de détention au-delà de la 24^{ème} 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. A compter des plus-values générées suite à la signature d'un acte authentique à compter du 1^{er} février 2012,
- o l'abattement de 1 000 € est supprimé.

Ces dispositions conduisent la SCPI, en cas de cession d'immeuble avec plus-value, à faire l'avance de l'impôt -retenu par le notaire- aux associés assujettis au prélèvement forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent. Pour permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de ces associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts, il sera demandé à l'assemblée générale d'autoriser la société de gestion à "redistribuer" l'impôt, retenu au taux de 19 % augmenté des prélèvements sociaux - au total 32,5 % au 1/04/2012 -, représentant donc un montant égal par part, entre les associés présents au jour de chaque vente concernée :

- o par une écriture comptable de compensation avec la dette des porteurs de parts assujettis à ce prélèvement forfaitaire,
- o ou par une distribution effective, soit partielle pour les porteurs assujettis non résidents, taxables au taux de 19 %, soit totale pour les porteurs de parts non assujettis au prélèvement forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS.).
- o Il serait demandé aux associés non résidents, peu nombreux, assujettis au prélèvement forfaitaire de 33,1/3 %, de rembourser à la SCPI la somme égale à la différence entre l'impôt calculé à ce taux et celui de 32,5 %, par prélèvement sur les distributions.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI, la société de gestion a pouvoir, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

- Associés résidents soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS)

Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

5 - MODALITES D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Un rapport annuel est envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle. Il regroupe le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, les comptes et annexes de l'exercice clos, le rapport du conseil de surveillance et les rapports du commissaire aux comptes.

b) Bulletin trimestriel d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre, et ce, trimestre par trimestre.

CHAPITRE V - LA SOCIETE, LA SOCIETE DE GESTION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIETE

- DENOMINATION SOCIALE : « CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 »
- SIEGE SOCIAL : 128 rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris
- NATIONALITE : Française
- REGISTRE DU COMMERCE : RCS PARIS 533 381 232
- FORME JURIDIQUE : CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 est une société civile de placement immobilier autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.214-50 à L.214-84 et R.214-116 à R.214-143 du Code monétaire et financier, par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.
- DEPOT DES STATUTS : Les statuts ont été publiés au Journal Spécial des Sociétés n°182,183, des 1^{ers} et 2 juillet 2011.
- OBJET SOCIAL : conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

- DUREE : la société est constituée pour une durée de 15 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
- EXERCICE SOCIAL : l'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social a commencé à la date de l'immatriculation de la SCPI et s'est terminé au 31 décembre 2011.
- CAPITAL INITIAL : 802 500 €
- CAPITAL SOCIAL AU 31 DECEMBRE 2011 : 5 038 500 €
- CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE : 120 000 000 €

2 - ADMINISTRATION

La gestion est assurée statutairement par la Société de Gestion de Portefeuille CORUM Asset Management, sigle CORUM AM

Siège social	: 128 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris
Nationalité	: française
Forme juridique	: Société par Actions Simplifiée
Numéro registre du commerce	: RCS PARIS 531 636 546
Objet social	: Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

CORUM AM a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers, l'agrément Société de Gestion de Portefeuille sous le n° GP-11000012 en date du 14 avril 2011.

Assurance responsabilité civile professionnelle : CHARTIS EUROPE SA n°2.401.423

CAPITAL

Le capital de CORUM AM est de 600 000 € détenus à concurrence de :

- FINANCIERE CORUM : 62,5 %
- WB Finance et partenaires et son management : 37,5 %

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- | | |
|--|---------------------------|
| ➤ Monsieur Frédéric Puzin | Président |
| ➤ Monsieur Renaud des Portes de la Fosse | Directeur Général |
| ➤ Monsieur Robin Bassin | Directeur Général Délégué |
| La société WB Finance et partenaires représentée par : | |
| ➤ Monsieur Walter Butler | Membre |
| ➤ Monsieur Frédéric Favreau | Membre |

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins et douze au plus, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les trois (3) ans, soumis à l'élection de l'assemblée ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort.

A la date de délivrance du visa de l'AMF, le conseil de surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 28 juin 2011 :

➤ Composition du Conseil de Surveillance à la date de délivrance du visa AMF	Fonction exercée par les membres du conseil de surveillance	Expiration du mandat à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le :
Mr Noureddine SIRRI	Ingénieur	31 décembre 2013
Mr Cédric PAYRAUDEAU	Conseiller en Investissement Financier	31 décembre 2013
Mr Jean-Max BRISON	Conseiller en Investissement TNS	31 décembre 2013
Mr Philippe MULLER	Directeur du développement	31 décembre 2013
Mr Jérôme DUVAL	Gérant de société	31 décembre 2013
Mme Hélène LINARD-CHARBONNEL	Gérante de société	31 décembre 2013
Mme Dominique KAHRAMAN	Enseignante	31 décembre 2013
Mme Marie-Christine CHAUBET	Retraitée Ancienne Présidente de société	31 décembre 2013

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

- Le commissaire aux comptes titulaire, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 28 juin 2011, est le Cabinet Cailliau Dedout et Associés représenté par Stéphane Lipski, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2016.

- Le commissaire aux comptes suppléant, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 28 juin 2011, est Monsieur Rémi Savournin, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, dont le mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE Expertise, 167 quai de la bataille de Stalingrad, 92 867 Issy-les-Moulineaux, est désignée par l'Assemblée Générale constitutive en date du 28 juin 2011 pour une durée de quatre ans en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

6 - INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la société de gestion CORUM AM et sur son site internet www.corum-am.com

La personne responsable de l'information est :
Monsieur Frédéric PUZIN
Adresse postale : 128 rue de Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris
Téléphone : 01 53 75 43 92
Mail : corum@corum-am.com

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La société CORUM Asset Management, 128 rue du Faubourg Saint Honoré, 75008 Paris, représentée par Monsieur Frédéric PUZIN.

La Société de Gestion CORUM AM,

Mr Frédéric PUZIN

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1 à L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°12-09 en date du 17 avril 2012.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.