



CORUM

**PATRIMOINE
RESIDENTIEL 1**

RAPPORT ANNUEL 2019

LE MARCHÉ IMMOBILIER



Les années se suivent et se ressemblent sur le marché résidentiel, **2019 étant à nouveau une année exceptionnelle**, portée par des taux d'intérêts toujours plus compétitifs. En 2019, 1 059 000 transactions ont été réalisées en résidentiel, soit une hausse annuelle de plus de 10 %, du jamais vu...

A titre de comparaison, ce chiffre était de 800 000 transactions annuelles avant la crise de 2008, de 575 000 au plus bas en 2009, et seulement de 800 000 en 2016.

Bien évidemment, cela doit être analysé à la lumière de taux d'intérêts qui n'ont jamais été aussi bas (1,12 % en moyenne en 2019, toutes durées confondues), ce qui amène les français à s'endetter sans état d'âme.

Toutefois, on aurait pu penser que la crise des gilets jaunes de fin 2018/début 2019, combinée aux grandes grèves de décembre 2019, auraient pu avoir un impact sur la confiance des ménages et donc leur capacité à s'endetter pour acheter leur résidence principale, ou pour investir. Ce ne fut pas le cas.

Quid de 2020 ? C'est la grande question, **car après 5 ans de hausse du nombre de transactions, corrélés à 5 ans de baisse des taux d'intérêts, la crise du COVID-19 frappe le monde**, et la France en particulier, de plein fouet.

Les crédits et les transactions sont à l'arrêt, et cela aura forcément un impact sur le nombre de transactions de l'année. Les agents immobiliers sont au chômage technique, tout comme les notaires.

S'il est acquis que 2020 marquera une baisse des volumes par rapport à 2019, quid des prix ?

De même, la question se pose pour 2021 : irons-nous vers une relance du marché résidentiel ou au contraire vers une crise plus profonde frappant les entreprises, les particuliers et le système bancaire ?

Sur les prix, on peut penser qu'il y aura un impact, mais qu'il ne devrait être que léger dans les métropoles. En effet, les particuliers ne vendent pas à perte, sauf s'ils sont obligés de le faire. Il y aura une légère correction, mais à la marge.

Ce sera en revanche plus difficile pour les propriétaires dans des zones secondaires, moins liquides, qui auront besoin de vendre. Il y a sur ces biens-là peu d'acheteurs, et les vendeurs savent qu'ils risquent de recevoir un nombre limité d'offres. Sur ce type de localisation, chaque baisse du marché, chaque ralentissement, impacte fortement la valeur.

En ce qui concerne 2021 il est encore trop tôt pour se prononcer, cela dépendra en grande partie des banques, et de leur capacité à maintenir un niveau de taux d'intérêt compétitif. Si les banques centrales, sous l'impulsion des gouvernements et des instances européennes, vont tout faire pour maintenir un environnement de taux bas, les banques de détail, qui souffraient ces dernières années d'un manque à gagner lié à la forte baisse des taux, pourraient profiter du climat économique difficile pour revoir leur taux à la hausse.

Cela aurait mécaniquement un impact sur les transactions résidentielles, car les banques auraient besoin de moins de volumes, et, par conséquent, elles refuseraient plus de dossiers de financement.

Ceci n'est qu'une hypothèse, et à l'heure d'écrire ces lignes, bien malin celui qui connaît l'issue de cette crise et l'impact qu'elle va avoir.

Le seul élément d'analyse à ce stade consiste à dire que **l'immobilier résidentiel sera toujours plus résilient que les autres classes d'actifs** (liquides telles que les actions ou obligations, mais également illiquides comme l'immobilier commercial), car il est en grande partie détenu par des particuliers qui refuseront une éventuelle perte de valeur et préféreront attendre pour céder. Cela ne sera pas le cas de certains puissants investisseurs institutionnels, propriétaires d'actions, d'obligations, ou d'immeubles de bureaux ou de commerces, qui seront amenés à arbitrer dans les mois qui viennent pour retrouver des liquidités.

LE PATRIMOINE

L'Isle Adam (95)

*Le Clos des Serres, 5, rue Poupart – 14, rue du Gué
95290 L'Isle Adam*

Signature de la vente en l'état futur d'achèvement le 12 avril 2012.

Prix d'acquisition acte en mains de 3 026 K€, 10 appartements T2 à T4 et 16 parkings (4 parkings simples et 6 parkings doubles) pour une superficie globale de 660 m².

La livraison est intervenue le 26 juin 2014 pour 9 des 10 appartements acquis et le 20 mars 2015 pour le 10^{ème} appartement. Au 31 décembre 2019, 9 des 10 appartements sont loués.



Drancy (93)

*Résidence Plein Centre, 175/177bis, av Henri-Barbusse
93700 Drancy*

Signature de la vente en l'état futur d'achèvement le 19 juin 2012.

Prix d'acquisition acte en mains de 2 101 K€, 10 appartements T2 à T4 et 13 parkings (7 parkings simples et 3 parkings doubles) pour une superficie globale de 573 m².

La livraison est intervenue le 19 décembre 2013. Au 31 décembre 2019, tous les appartements sont loués.



Saint-Ouen l'Aumône (95)

*Résidence Tendancier, rue Jean Louis Linquette/rue du Mail
95310 Saint Ouen l'Aumône*

Signature de la vente en l'état futur d'achèvement le 27 mai 2014.

Prix d'acquisition acte en mains de 1 942 K€, 10 appartements T2 et T3 et 16 parkings pour une superficie globale de 567 m².

La livraison est intervenue le 27 août 2015.

Au 31 décembre 2019, 9 des 10 appartements sont loués.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le 13 mars 2020, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société, notamment les investissements réalisés et la gestion des immeubles ainsi que les comptes qui vous sont présentés. Le patrimoine est ainsi composé de 3 lots de 10 appartements chacun, situés à Drancy, L'Isle Adam et Saint-Ouen l'Aumône. Au 31 décembre 2019, 28 des 30 appartements du patrimoine sont loués.

La SCPI a contracté une dette de 640 k€ auprès du Crédit Agricole (seule dette à ce jour) ; ce financement a été intégralement affecté à l'achat de parts de la SCPI Corum Origin. Corum Asset Management en qualité de société de gestion de la SCPI Corum Origin n'a pas été rémunérée au titre de cet investissement.

Les loyers s'élèvent à 280 K€. Les charges immobilières sont de 50 K€ et les charges d'exploitation de 56 K€. Le résultat de l'exercice est de 212 K€ et a été intégralement distribué aux associés.

La Société de Gestion nous a soumis le bilan et le compte de résultat de notre Société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

La Société de Gestion nous a présenté également le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Nous vous rappelons que les fonds collectés ont été intégralement investis. Au 31 décembre 2019, les immeubles sont expertisés à 7 220 K€.

Votre Conseil de Surveillance continuera d'être vigilant quant à la gestion et la valorisation du patrimoine.

Le Conseil de Surveillance souhaite reconduire à l'identique l'enveloppe des jetons de présence qui lui est alloué, pour sa mission, au prorata temporis de la participation de ses membres aux réunions.

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble des résolutions proposées et agréées par la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2019

Capital nominal	7 000 000,00 €
Prime d'émission	1 019 799,85 €
Total des capitaux souscrits	8 019 799,85 €
Distribution 2019 (par part en jouissance)	15,11 €
Valeur IFI pour 2019*	529,95 €

* Valeur IFI = valeur de réalisation = 529,95 € ; cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'IFI

Capitalisation (en prix de souscription)	8 120 000 €
Nombre de parts	14 000
Nombre d'associés	120
Distribution estimée 2020	15,2 €

Politique de gestion suivie et perspectives

La période de souscription à la SCPI est clôturée depuis le 31 décembre 2012.
Aucun mouvement de part n'a eu lieu au cours de l'année 2019.

Ainsi, l'ensemble des fonds collectés est investi au 31 décembre 2019.

Evolution des recettes et des charges locatives, part des recettes locatives dans les recettes globales

Les recettes locatives représentent 91% des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2019.

Les charges sont essentiellement composées par :

- les charges immobilières non récupérables auprès des locataires ;
- les autres frais de gestion et de fonctionnement de la SCPI.

L'ensemble des charges nettes représente 28% des loyers quittancés de la SCPI.

Occupation des immeubles et Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble

- Drancy (93) : 10 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2019
- L'Isle Adam (95) : 9 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2019
- Saint-Ouen l'Aumône (95) : 9 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2019

Composition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles

en €	Habitation
Paris	
Région Parisienne	100%
Province	
TOTAUX	100%

Répartition du patrimoine en pourcentage des surfaces

en m ²	Habitation
Paris	
Région Parisienne	100%
Province	
TOTAUX	100%

LE MARCHÉ DES PARTS

Evolution du capital

Date de création : 20 juin 2011

Nominal de la part : 500€

Evolution du capital	2019	2018	2017	2016	2015
Montant du capital nominal au 31/12	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Nombre de parts au 31/12	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
Nombre d'associés au 31/12	120	120	120	120	120
Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en K€	0	0	0	0	0
Prix d'entrée au 31/12 (1)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

(1) Prix payé par le souscripteur.

Evolution du marché des parts

Aucune cession, ni aucun retrait n'est intervenu au cours de l'année.

Evolution du prix de la part

Evolution du prix de la part	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de souscription au 01/01	0	0	0	0	0
Dividende brut versé au titre de l'année	15,11 €	15,64 €	16,26 €	16,26 €	11,87 €
Rentabilité de la part en % (1)	2,61%	2,70%	2,80%	2,80%	2,05%
Report à nouveau cumulé par part (2)	1,00 €	0,73 €	1,79 €	1,19 €	1,01 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de la même année.

(2) Report à nouveau après affectation du résultat rapporté au nombre de parts au capital.

DONNÉES FINANCIERES

CHIFFRES CLES

	2019		2018	
	Total (en K€)	Par part (en €)	Total (en K€)	Par part (en €)
1 - Compte de résultat (1)				
Produits de l'activité immobilière	360	25,72	337	24,09
Résultat de l'activité immobilière	260	18,60	240	17,18
Résultat de l'exercice	212	15,11	208	14,85
2 - Valeurs bilantielles (2)				
Capital social	7 000	500,00	7 000	500,00
Total des capitaux propres	7 124	508,84	7 124	508,84
Immobilisations locatives	7 053	503,75	7 053	503,75
Titres, parts et actions des entités contrôlées	703	50,18	63	4,49
Total de l'état du patrimoine	7 124	508,84	7 124	508,84
3 - Autres informations (1)				
Résultat distribuable	226	16,11	233	16,64
Dividende	212	15,11	219	15,64
4 - Patrimoine (2)				
Valeur vénale des immeubles	7 220	515,71	7 259	518,48
Valeur comptable	7 124	508,84	7 124	508,84
Valeur de réalisation	7 419	529,95	7 267	519,08
Valeur de reconstitution	8 993	642,36	8 823	630,23

(1) Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance à la fin de l'exercice

(2) Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice

Evolution par part des résultats financiers

En €	2019	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus
Recettes locatives brutes	20,27	91,34%	19,30	93,09%	19,99	98,69%	20,18	98,62%
Produits financiers (1)	0,00	0,22%	0	0,10%	0,02	0,09%	0,00	0,00%
Produits divers	1,87	8,44%	1,41	6,81%	0,25	1,22%	0,28	1,37%
Transfert de charges	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTAL REVENUS (2)	22,19	100%	20,73	100%	20,25	100%	20,46	100,00%
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%
Autres frais de gestion	2,39	10,78%	1,89	9,14%	0,78	3,83%	0,53	2,60%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-	0,00%
Charges financières	0,34	1,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%
Charges locatives non récupérables	3,59	16,18%	3,55	17,13%	2,16	10,67%	3,31	16,20%
Sous-total charges externes	6,32	28%	5,45	26%	2,93	14,49%	3,85	18,80%
Amortissements nets (3)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Provisions nettes (3)	0,75	3,40%	0,43	2,07%	0,46	2,25%	0,17	0,83%
Sous-total charges internes	0,75	3,40%	0,43	2,07%	0,46	2,25%	0,17	0,83%
TOTAL CHARGES (4)	7,08	32%	5,88	28%	3,39	16,75%	4,02	19,63%
RESULTAT COURANT	15,11	68,11%	14,85	71,66%	16,86	83,26%	16,44	80,36%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%
Variation report à nouveau	0,00	-0,01%	0,79	3,80%	-0,60	-2,96%	-0,18	-87,00%
Revenus distribués avant PF et PS	15,11	68,10%	15,64	75,45%	16,26	80,30%	16,26	79,46%
Revenus distribués après PF et PS	15,11	68,10%	15,64	75,45%	16,26	80,30%	16,26	79,46%

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

(2) Hors prélèvements sur la prime d'émission.

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(4) Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission.

Emploi des fonds

En K€	2018	Variation	2019
Fonds collectés	8 020	0	8 020
Emprunts	0	640	640
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	39	0	39
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	871	0	871
Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés	7 053	0	7 053
Achats /cessions d'immobilisations financières	63	640	703
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	0	0	0
Sommes restant à investir	-6	0	-5

Tableau de financement

En K€	2019	2018
Valeurs disponibles au début de l'exercice	81	104
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	212	208
Cessions d'actifs	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	625	23
Dotations aux provisions	23	6
Total des ressources	859	237
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	8	33
Acquisitions d'immeubles/d'immobilisations financières	640	0
Solde du dividende de l'exercice précédent	59	65
Acomptes sur dividendes de l'exercice*	153	160
Reprise d'amortissements et de provision	12	0
Total des emplois	872	259
Valeurs disponibles en fin d'exercice	69	81

* Dividendes versés en 2019

COMPTES ANNUELS 2019

Etat du patrimoine

en K€	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	7 053	7 220	7 053	7 190
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Titres de participation*	703	831	63	69
Charges à répartir				
Provisions liées aux placements immobiliers	0		0	
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	7 755	8 051	7 115	7 259
Actifs immobilisés	3	3		
Locataires et comptes rattachés	143	143	98	98
Autres Créances	130	130	186	186
Placements et disponibilités	69	69	81	81
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	-665	-665	-20	-20
Dettes d'exploitation	-315	-315	-336	-336
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-635	-635	8	8
TOTAL Comptes de régularisation actif et passif	4	4	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	7 124		7 124	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE**		7 419		7 267

*Les titres de participation sont évalués à la valeur de reconstitution des parts détenues Corum Origin (valeur unitaire s'élève à 1 127,09€ *737 parts)

**Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71524 du 01/07/1971.

Tableau de variation des capitaux propres

en K€	Ouverture au 01/01/2019	Mouvements 2019	Clôture au 31/12/2019
Capital	7 000	0	7 000
Capital souscrit	7 000	0	7 000
Prime d'émission nette	110	0	110
Primes d'émission	1 020	0	1 020
Prélèvement sur prime d'émission	-910	0	-910
Ecart d'évaluation	0		0
Réserves et Report à nouveau	25	-11	14
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/2018	208	-208	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2018	-219	219	-
Résultat au 31/12/2019		212	212
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2019		-212	-212
TOTAL CAPITAUX PROPRES	7 124	0	7 124

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

En K€	2019	2018
ACTIVITE IMMOBILIERE		
Produits de l'activité immobilière		
<i>Loyers</i>	284	270
<i>Charges refacturées</i>	49	47
<i>Produits des participations contrôlées</i>	0	0
<i>Produits annexes</i>	26	20
<i>Reprise de provisions</i>	0	0
<i>Transfert de charges immobilières</i>	0	0
Total I : produits immobiliers	360	337
Charges de l'activité immobilière		
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	49	47
<i>Travaux de gros entretiens</i>	0	0
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	0	0
<i>Dotation aux provisions pour gros entretiens</i>	0	0
<i>Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers</i>	0	0
<i>Autres charges immobilières (dont charges financières)</i>	50	50
<i>Charges sur acquisitions réalisées</i>	0	0
<i>Charges sur acquisitions non réalisées</i>	0	0
<i>Dépréciation des titres de participation contrôlés</i>	0	0
Total II : Charges Immobilières	100	97
A - RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE = (I-II)		
260		
240		
Produits d'exploitation		
<i>Reprise d'amortissement d'exploitation</i>	0	0
<i>Reprise de provisions d'exploitation</i>	0	0
<i>(1) Transferts de charges d'exploitation</i>	0	0
<i>Reprises de provisions pour créances douteuses</i>	12	0
Total I : Produits d'exploitation	12	0
Charges d'exploitation		
<i>(2) Commissions de la société de gestion</i>	0	0
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	33	27
<i>Dotations aux amortissements d'exploitation</i>	0	0
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>	0	0
<i>Dépréciation des créances douteuses</i>	23	6
Total II : Charges d'exploitation	56	33
B - RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE = (I-II)		
-44		
-33		
Produits financiers		
<i>Dividendes des participations non contrôlées</i>	0	0
<i>Produits d'intérêts des comptes courants</i>	0	0
<i>Autres produits financiers</i>	0	0
<i>Reprise de provisions sur charges financières</i>	0	0
Total I Produits financiers	0	0
Charges financières		
<i>Charges d'intérêts des emprunts</i>	5	0
<i>Charges d'intérêts des comptes courants</i>	0	0
<i>Autres charges financières</i>	0	0
<i>Dépréciations</i>	0	0
Total II Charges financières	5	0
C - RESULTAT FINANCIER = (I-II)		
-5		
0		
Produits exceptionnels		
<i>Produits exceptionnels</i>	0	0
<i>Reprise de provisions exceptionnelles</i>	0	0
Total I Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
<i>Charges exceptionnelles</i>	0	0
<i>Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles</i>	0	0
Total II Charges exceptionnelles	0	0
D - RESULTAT EXCEPTIONNEL = (I-II)		
0		
0		
Résultat net (A+B+C+D)		
212		
208		

ANNEXE AUX COMPTES

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

- Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-120 du Code Monétaire et Financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03 les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- Un état du patrimoine ;
- Un tableau de variation des capitaux propres ;
- Un état des engagements hors bilan ;
- Un compte de résultat ;
- Une annexe.

Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- A la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans l'état du patrimoine (valeurs bilantielles) pour leur coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03.

b) Valeurs vénales des immeubles

En vertu des dispositions applicables à CPR1, les « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- La méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- La méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

c) Valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participation de sociétés non contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés non contrôlées résulte du calcul des parts à leur valeur de reconstitution.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés

En K€	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2019
Terrains et constructions locatives	7 053			7 053
Immobilisations en cours	0			0
Frais d'acquisition	0			0
Titres de participations	63	640		703
Autres immobilisations financières	3			3
TOTAL	7 118	640	0	7 758

Immobilisations financières

Les titres de participations détenus* se décomposent comme suit au 31 décembre 2019.

Société détenue (en K€)	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SCPI CORUM ORIGIN	703	831	1 476 906	91 489	1 523 353	0,04%
Total	703	831	1 476 906	91 489	1 523 353	

*Non contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

Les autres immobilisations financières

En K€	2018	Versements syndic	Remboursements syndic	2019
Dépôts et cautionnements	3	-	-	3
TOTAL	3	-	-	3

Dettes financières

Les dettes financières sont constituées de concours bancaires pour 640 K€ et de dépôts de garantie pour 25 K€

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Emprunts	640	0
Concours bancaires courants	-	-
Total de dettes envers les établissements de crédit	640	0
Total des dépôts de garanti reçu	25	23

Résultat de l'exercice

En K€	31/12/2019
Le résultat de l'exercice ressort à	212
- La distribution des acomptes sur dividendes de janvier à novembre s'élève à	158
RESTE A DISTRIBUER	53

Valeurs de la société au 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptables, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi (en K€) pour un nombre de parts de 14 000 au 31 décembre 2019.

	2019 (en K€)	2019 par part	2018 (en K€)	2018 par part
Placements immobiliers	7 755		7 115	
Autres actifs nets (1)	-631		8	
VALEUR COMPTABLE	7 124	508,84 €	7 124	508,84 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	8 051		7 259	
Autres actifs nets (1)	-631		8	
VALEUR DE REALISATION	7 419	529,95 €	7 267	519,08 €
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice (2)	498		501	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	1 076		1 055	
VALEUR DE RECONSTITUTION	8 993	642,36 €	8 823	630,23 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. La baisse des « autres actifs » est liée au surinvestissement des fonds.

(2) Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2019.

Evénements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, est survenue la crise sanitaire du coronavirus.

A ce stade, il est difficile de mesurer les impacts sur l'activité et les comptes de l'exercice 2020. La Société de gestion met en place les mesures appropriées pour répondre au mieux aux besoins des locataires et des associés.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Créances locataires		
Créances locataires	133	91
Créances douteuses	37	23
Dépréciation des créances locataires	-27	-16
TOTAL	143	98

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Autres créances		
Fournisseurs exploitation - débiteur	1	5
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	0
Syndics	129	181
Associés débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	4	0
TOTAL	134	186

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés	182	201
Etats et autres collectivités	0	0
Syndics	65	65
Associés créditeurs	6	6
Dettes sur distribution	61	64
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL	315	336

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Produits de l'activité immobilière	
<i>Loyers</i>	284
<i>Charges facturées</i>	49
<i>Produits annexes</i>	26
<i>Reprise de provisions</i>	0
<i>Transfert de charges immobilières</i>	0
Total I : produits immobiliers	360

Les loyers et les charges facturées représentent 93% des produits liés à l'activité.

Charges de l'activité immobilière

Charges de l'activité immobilière	
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	49
<i>Charges d'entretien du patrimoine locatif</i>	0
<i>Dotations aux provisions pour gros entretiens</i>	0
<i>Autres charges immobilières</i>	50
<i>Charges sur acquisitions réalisées</i>	0
<i>Charges sur acquisitions non réalisées</i>	0
Total II : Charges Immobilières	100

Les charges de l'activité immobilière se composent des charges refacturées ayant leur contrepartie en produits pour 49 K€, et des autres charges immobilières pour 50 K€ correspondant aux charges non récupérées.

Charges d'exploitation de la société

Les autres charges d'exploitation, d'un total de 56 K€, sont constituées des honoraires et des frais divers.

Résultat financier

Néant.

Résultat exceptionnel

Néant.

Autres informations

Engagements hors bilan

Néant.

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2019

Les 10 appartements acquis à Drancy pour 2 101 K€ ont été expertisés au 31 décembre 2019 pour une valeur de 2 270 K€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2018 (2 260 K€).

Les 10 appartements acquis à L'Isle-Adam pour 3 026 K€ ont été expertisés au 31 décembre 2019 pour une valeur de 2 800 K€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2018 (2 800 K€).

Les 10 appartements acquis à Saint-Ouen l'Aumône mi-août 2015 pour 1 942 K€ ont été expertisés au 31 décembre 2019 pour une valeur de 2 150 K€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2018 (2 130 K€).

Ainsi, au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI est expertisé à 7 220 K€, soit 2,4 % au-dessus des valeurs comptables.

737 parts de la SCPI CORUM Origin (ex CORUM Convictions) ont été acquises :

- 61 parts le 30 octobre 2014 (jouissance au 1^{er} janvier 2015) pour un montant total de 63 K€ et présentent une plus-value latente de 6 K€ au 31 décembre 2019 ;

- 676 parts pour un montant total de 640 K€ et présentent une plus-value latente de 124 K€ au 31 décembre 2019.

Elles sont évaluées à la valeur de reconstitution (valeur d'utilité). Pour plus de détail sur CORUM Origin et son patrimoine, nous vous invitons à consulter son site internet www.corum.fr.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Aux Associés,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des règles et principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la partie annexe ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;

- Les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

3. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-4 du code de commerce.

4. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

5. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 7 avril 2020

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS

Stéphane LIPSKI

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

En application de L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence des conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient d'apprécier, selon les termes de l'article L214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Fait à Paris, le 7 avril 2020

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS

Stéphane LIPSKI

PROJETS DE RESOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 24 AVRIL 2020

Toutes les résolutions ci-dessous proposées sont agréées par votre société de gestion et ont reçu un avis favorable du Conseil de Surveillance

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 211 580,87 euros et un capital social nominal de 7 000 000 euros.

L'assemblée générale donne quitus à la société de gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 211 580,87 € ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2019	211 580,87 €
Report à nouveau	13 996,85 €
Résultat disponible à affecter	225 577,72 €
Dividende	-211 540,00 €
Report à nouveau après affectation	14 037,72 €

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

En €	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	7 123 738,49 €	508,84 €
Valeur de réalisation	7 419 288,11 €	529,95 €
Valeur de reconstitution	8 993 035,11 €	642,36 €

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale prend acte de l'expiration des mandats des sept membres du Conseil Surveillance et propose de renouveler ce dernier dans son intégralité. L'Assemblée générale rappelle que les membres du Conseil de Surveillance sont désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles.

L'Assemblée générale, après avoir constaté que l'article 17 des Statuts - Nomination du Conseil de Surveillance - dispose notamment que ledit conseil « est composé de sept membres au moins, douze au plus », décide de maintenir le Conseil de Surveillance au nombre actuel de sept membres.

Sixième résolution

L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Il est toutefois souligné qu'il est proposé à l'Assemblée générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de Surveillance à sept (7). En conséquence, si cette proposition est adoptée, seuls les sept (7) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus.

Sous réserve de l'adoption de la 5ème résolution, l'Assemblée générale nomme au poste de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans, les sept candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique):

1- BRISON Jean-Max : propriétaire de 160 parts, demeurant 8 Allée de la Conque – 31380 Montastruc la Conseillère, né le 11/08/1952, Conseiller en investissements financiers.

2- CONSTANTIN Laurent : propriétaire de 172 parts, demeurant 17 rue des Coquelicots– 86280 Saint Benoît, né le 17/09/1968, Comptable.

3- DURAND-VIEL Guillaume : propriétaire de 60 parts, demeurant 17 rue de Verdun – 78000 Versailles, né le 16/07/1967, Chef de groupe chez Microsoft.

4- MULLER Philippe : propriétaire de 1 part, demeurant 6 route de la Guerche 18150 Cuffy, né le 22/04/1972, Directeur Eiffage immobilier.

5- PAYRAUDEAU Cédric : propriétaire de 20 parts, demeurant 7 rue Molière - 78140 Vélizy Villacoublay, né le 24/10/1977, Conseiller en investissements financiers.

6- ROSTAND Patrick, propriétaire de 130 parts, demeurant 1450 Route de Beaudinard, 13400 Aubagne, né le 21/12/1960, agent territorial.

7- SIRRI Noureddine, propriétaire de 194 parts demeurant 7 rue du clos, 93160 Noisy le grand, né le 21/06/1952,

Retraité.

Leur mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Septième résolution

Conformément à l'article 18 des statuts, l'assemblée générale fixe, sur proposition de la société de gestion à 1 050 euros l'enveloppe des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2020. Ce montant sera réparti entre chaque membre prorata temporis de sa présence aux réunions du conseil.

Les membres du conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation d'une pièce justificative.

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'assemblée générale ordinaire à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CORUM Asset Management, société par actions simplifiée au capital de 600 000€, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-11000012 en date du 14 avril 2011.

Composition du Conseil de Surveillance

▪ M. Frédéric PUZIN	Président
▪ M. Vincent DOMINIQUE Général	Directeur
▪ M. Walter BUTLER	Membre
▪ M. Frédéric FAVREAU	Membre

CORUM Asset Management – RCS Paris 531 636 546

1 rue Euler, 75008 Paris

Tel: 01 53 75 43 92 – Fax: 01 53 64 64 89

corum@corum-am.com

Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE DE CORUM ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, CORUM Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité. Ce dispositif repose sur trois niveaux :

- les contrôles des opérationnels, au quotidien, dans le cadre de leurs fonctions ;
- le contrôle permanent, opéré par la Responsable de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation, des règles et procédures applicables ainsi que de la conformité des opérations ;
- le contrôle périodique, distinct et indépendant, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société et des fonds gérés. Cette fonction est exercée par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui est assistée par un cabinet externe spécialisé et indépendant.

La RCCI et son équipe, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations suite aux contrôles opérés. La RCCI conseille et assiste la société pour se conformer à l'ensemble de ses obligations professionnelles. Parmi elles, la mise en place des dispositifs de gestion des risques adaptés, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte anti-blanchiment ou encore de la déontologie, des investissements réalisés.

Elle s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés, classés en non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de

ces derniers. CORUM Asset Management s'assure, par la mise en œuvre de contrôles internes, que l'intérêt des associés de CORUM Patrimoine Résidentiel 1 est intégré à chacune des étapes du processus de gestion ainsi que de la qualité du service octroyé.

A ce titre, les politiques internes de la Société de Gestion notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations sont disponibles sur le site internet www.cpr1.fr ou sur simple demande.

Il est précisé que dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM Asset Management ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales.

LA SCPI

CORUM PATRIMOINE RÉSIDENTIEL 1, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, relevant du régime Scellier BBC, créée le 20 juin 2011.

Obligations de reporting et rémunérations

La Directive AIFM a également renforcé les obligations de reporting à la fois envers l'Autorité des Marchés Financiers et les associés. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (Fil d'Actualités, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM en toute transparence. Désormais un Document d'Informations Clés actualisé chaque année est également mis à disposition des associés avec l'ensemble de la documentation légale sur le site www.corum.fr.

Dans le cadre de ses politiques, la Société de Gestion CORUM Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs, et sont attribuées annuellement :

- sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :
 - Pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation
 - Pour l'équipe commerciale et marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation de nos clients,
 - Pour la Directrice Conformité Contrôle Interne : résultat des contrôles réalisés ou supervisés par lui-même et/ou avec un prestataire externe indépendant, non-renouvellement des anomalies détectées,
 - Pour les autres Directeurs : performance et efficience, réalisation des objectifs fixés
- sur l'atteinte des objectifs de résultat de la Société de Gestion.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 6 772 K€ pour 130 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72% et de rémunérations variables à hauteur de 28%.

Le montant des rémunérations brutes du Personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des Directives AIFM (3 personnes au 31 décembre 2019) dont les activités ont une incidence sur la SCPI CORUM Patrimoine Résidentiel 1 s'élève à 56 K€.

Composition du Conseil de Surveillance

▪ M. Philippe MULLER	Président
▪ M. Nouredine SIRRI	Membre
▪ M. Cédric PAYRAUDEAU	Membre
▪ M. Jean-Max BRISON	Membre
▪ M. Patrick ROSTAND	Membre
▪ M. Laurent CONSTANTIN	Membre
▪ M. Guillaume DURANT-VIEL	Membre

Le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

L'EXPERT-IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, Quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux

Son mandat a été renouvelé lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 pour un nouveau mandat de cinq ans jusqu'à l'assemblée générale de clôture des comptes de l'exercice 2020.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

19, rue Clément Marot, 75008 Paris

Suppléant : Rémi SAVOURNIN

19, rue Clément Marot, 75008 Paris

Leurs mandats expirent à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2022.

CORUM PATRIMOINE RÉSIDENTIEL 1

RCS Paris 533 381 232

1, rue Euler, 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°12-09 en date du 17 avril 2012

Site internet : www.cpr1.fr



CORUM PATRIMOINE RÉSIDENTIEL 1
www.cpr1.fr

CORUM
L'ÉPARGNE