



CORUM

PATRIMOINE
RESIDENTIEL 1

RAPPORT ANNUEL
2020

MARCHÉ IMMOBILIER



L'an dernier, nous constatons que les années se suivaient et se ressemblaient sur le marché résidentiel, en croissance constante depuis 2017. La COVID-19 est passée par là et la crise sanitaire a bien évidemment eu un impact sur le marché... mais bien moins que nous aurions pu le penser !

En effet, si la pandémie a conduit à de nombreux débats sur plusieurs secteurs de l'immobilier, notamment le commerce et l'hôtellerie - les plus durement touchés- mais également le bureau dans une moindre mesure, le résidentiel demeure extrêmement résilient.

C'est en 2020 que les gens ont passé le plus de temps chez eux, et par conséquent l'habitation est, encore plus aujourd'hui, au centre des préoccupations des Français. Plus chacun est confiné, plus il est essentiel de se sentir bien chez soi, que ce soit un appartement dans une grande ville, ou une maison en périphérie ou en province.

Malgré le contexte, l'appétence des Français pour l'immobilier est restée immense, même si un ralentissement, inévitable, s'est produit au cœur du premier confinement. Les mois de mai et juin ont compensé, avec une reprise exceptionnelle. Surprenant ? Pas tant que cela.

Le volume de transactions en immobilier résidentiel a toujours été étroitement lié aux taux d'intérêts ; or en 2020, malgré la crise sanitaire, ces taux sont restés extrêmement bas, et cela devrait durer encore, car il s'agit d'une véritable volonté des banques centrales afin de maintenir l'économie à flot.

Il est très difficile de se projeter sur 2021 alors que la crise continue à frapper, et que la sortie de cette période d'incertitude, grâce aux vaccins, ne devrait intervenir qu'à la fin du deuxième trimestre.

Les prix stagnent mais ne baissent pas de façon significative. Pire, sur les biens les plus recherchés, notamment les plus lumineux ou ceux bénéficiant d'un espace extérieur, les prix montent en flèche ! Certaines régions (notamment en périphérie, dans les principales villes de France) connaissent un afflux de demandes en raison des envies d'espace et de verdure de certains citadins apparues pendant le confinement, et les prix sont en hausse significative, l'offre ne permettant pas toujours d'y répondre.

Il est difficile de prévoir l'évolution du marché résidentiel sur le long terme, car de très nombreux paramètres entrent en jeu : les taux d'intérêts, la volonté des citoyens de quitter certaines villes, la capacité des promoteurs à continuer à se financer et donc à proposer des logements neufs, la gestion politique de la crise et l'impact global que cela aura sur l'immobilier résidentiel (transformation de certains bureaux en logements, incitation encore plus forte à rénover les logements pour les isoler et les rendre plus performants au niveau énergétique, etc.).

De nombreuses questions se posent, et il faudra du temps pour y répondre. Mais une chose est certaine et confirme notre vision d'il y a un an, dans ce même rapport annuel : le résidentiel est une typologie d'immobilier extrêmement résiliente, car quelles que soient les tempêtes que nous traversons, nous aurons toujours besoin de logements.

Concernant particulièrement le patrimoine de votre SCPI, le nombre de congés donnés en 2020 a été légèrement supérieur aux années précédentes, notamment parce que certains ménages ont été touchés par la crise sanitaire.

Le seul appartement qui était vacant à Drancy a été reloué au premier trimestre 2021.

En ce qui concerne l'Isle Adam, l'appartement qui était vacant depuis l'été 2020 a suscité l'intérêt de plusieurs candidats locataires, et des visites sont en cours depuis le mois de mars 2021.

Enfin, à Saint-Ouen l'Aumône, cela a été un peu plus long. Les deux appartements ont été libérés fin juillet 2020 pour trois raisons principales :

- Les lots nécessitaient des travaux à la suite du départ des anciens locataires.
- La situation sanitaire a retardé la mise en place des travaux et l'organisation de visites.
- Plusieurs dossiers de candidature ont été reçus mais non retenus. En résidentiel, l'impayé étant le risque le plus important, nous préférons être exigeants avec nos futurs locataires, quitte à retarder légèrement la signature d'un bail.

Toute notre énergie est bien évidemment tournée vers un objectif commun : remplir les appartements vacants au plus vite, dans les meilleures conditions.

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 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^e appartement.
Au 31 décembre 2020, 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 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
2020, 9 des 10 appartements sont loués.



Saint-Ouen l'Aumône (95)

*Résidence Tendanciel, 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
2020, 7 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 2020.

Le 9 mars 2021, 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 2020, 25 des 30 appartements du patrimoine sont loués.

La crise sanitaire a eu un léger impact sur les loyers encaissés (262K€ versus 284 K€ en 2019) ; cette baisse s'explique par une vacance plus importante des appartements de Saint-Ouen l'Aumône par rapport à fin 2019 (3 appartements vacants sur les 10 appartements du lot au 31 décembre 2020). Cette baisse des revenus locatifs a pour conséquence une légère baisse de la valeur d'expertise de l'opération de Saint-Ouen l'Aumône (-1%).

Les dividendes perçus des parts de la SCPI Corum Origin acquises en 2019 ont compensé les pertes de loyers de 2020.

S'agissant du capital social, aucune cession, ni aucun retrait n'est intervenu au cours de l'année.

Il est rappelé que la SCPI a contracté en 2019 une dette de 640 k€ auprès du Crédit Agricole (seule dette à ce jour/ taux d'intérêt annuel de 1,45%) pour financer l'achat de parts de la SCPI CORUM Origin.

Les loyers s'élèvent à 262 K€. Les charges immobilières sont de 56 K€ et les charges d'exploitation de 56 K€. Le résultat de l'exercice est de 215 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 2020, les immeubles sont expertisés à 7 210 K€.

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

Au-delà des propositions de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire :

- De renouveler le montant des jetons de présence versés aux membres du conseil,
- De renouveler le mandat de l'expert immobilier.

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler sur l'ensemble des résolutions ordinaires proposées par la société de gestion aux associés 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 SOCIETE DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2020

Capital nominal	7 000 000,00 €
Prime d'émission	1 019 799,85 €
Total des capitaux souscrits	8 019 799,85 €
Distribution 2020 (par part en jouissance)	15,66 €
Valeur IFI pour 2020*	528,44 €

* Valeur IFI = valeur de réalisation = 528,44 € ; 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 2021	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 2020.

Ainsi, l'ensemble des fonds collectés est investi au 31 décembre 2020.

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

Les recettes locatives représentent 82% des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2020.

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 31% des loyers quittancés de la SCPI.

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

- Drancy (93) : 9 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2020
- L'Isle Adam (95) : 9 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2020
- Saint-Ouen l'Aumône (95) : 7 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2020

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 MARCHE DES PARTS

Evolution du capital

Date de création : 20 juin 2011
Nominal de la part : 500€

Evolution du capital	2020	2019	2018	2017	2016
Montant du capital nominal au 31/12 (en k€)	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	2020	2019	2018	2017	2016
Prix de souscription au 01/01	0	0	0	0	0
Dividende brut versé au titre de l'année	15,66 €	15,11 €	15,64 €	16,26 €	16,26 €
Rentabilité de la part en % (1)	2,70%	2,61%	2,70%	2,80%	2,80%
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,73 €	1,00 €	0,73 €	1,79 €	1,19 €

(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.

DONNEES FINANCIERES

	2020		2019	
	Total (en K€)	Par part (en €)	Total (en K€)	Par part (en €)
1 - Compte de résultat (1)				
Produits de l'activité immobilière	358	25,56	360	25,72
Résultat de l'activité immobilière	261	18,64	260	18,60
Résultat de l'exercice	215	15,39	212	15,11
2 - Valeurs bilantielles (2)				
Capital social	7 000	500,00	7 000	500,00
Total des capitaux propres	7 120	508,57	7 124	508,84
Immobilisations locatives	7 053	503,75	7 053	503,75
Titres, parts et actions des entités contrôlées	703	50,18	703	0,050
Total de l'état du patrimoine	7 120	508,57	7 124	508,84
3 - Autres informations (1)				
Résultat distribuable (3)	230	16,39	226	16,11
Dividende	219	15,66	212	15,11
4 - Patrimoine (2)				
Valeur vénale des immeubles	7 210	515,00	7 220	515,71
Valeur comptable	7 120	508,57	7 124	508,84
Valeur de réalisation	7 398	528,44	7 419	529,95
Valeur de reconstitution	8 968	640,59	8 993	642,36

(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

(3) Le montant du résultat distribuable présenté inclut le report à nouveau 2019.

Evolution par part des résultats financiers

En €	% du		% du		% du		% du	
	2020	Total des Revenus	2019	Total des Revenus	2018	Total des Revenus	2017	Total des Revenus
Recettes locatives brutes	18,65	82,41%	20,27	91,34%	19,30	93,09%	19,99	98,69%
Produits financiers (1)	0,00	0,26%	0,00	0,22%	0,00	0,10%	0,00	0,09%
Produits divers	3,92	17,33%	1,87	8,44%	1,41	6,81%	0,25	1,22%
Transfert de charges	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
TOTAL REVENUS (2)	22,62	100%	22,19	100%	20,73	100%	20,26	100%
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres frais de gestion	2,29	10,12%	2,39	10,78%	1,89	9,14%	0,78	3,83%
Entretien du patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges financières	0,67	2,98%	0,34	1,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	3,98	17,60%	3,59	16,18%	3,55	17,13%	2,16	10,67%
Sous-total charges externes	6,94	31%	6,32	28%	5,45	26%	2,94	14%
Amortissements nets (3)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Provisions nettes (3)	0,29	1,27%	0,75	3,40%	0,43	2,07%	0,46	2,25%
Sous-total charges internes	0,29	1,27%	0,75	3,40%	0,43	2,07%	0,46	2,25%
TOTAL CHARGES (4)	7,23	32%	7,08	32%	5,88	28%	3,40	17%
RESULTAT COURANT	15,39	68,03%	15,11	68,11%	14,85	71,66%	16,86	83,26%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Variation report à nouveau	0,27	1,19%	0,00	-0,01%	0,79	3,80%	-0,60	-2,96%
Revenus distribués avant PF et PS	15,66	69,22%	15,11	68,10%	15,64	75,45%	16,26	80,30%
Revenus distribués après PF et PS	15,66	69,22%	15,11	68,10%	15,64	75,45%	16,26	80,30%

(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 souscription prélevés sur la prime d'émission.

Emploi des fonds

En K€	2019	Variation	2020
Fonds collectés	8 020	0	8 020
Emprunts	640	0	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	703	0	703
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	0	0	0
Sommes restant à investir	-5	0	-5

Tableau de financement

En K€	2020	2019
Valeurs disponibles au début de l'exercice	69	81
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	215	212
Cessions d'actifs	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	83	625
Dotations aux provisions	24	23
Total des ressources	323	859
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	39	8
Acquisitions d'immeubles/d'immobilisations financières	0	640
Solde du dividende de l'exercice précédent	52	59
Acomptes sur dividendes de l'exercice*	169	153
Reprise d'amortissements et de provision	20	12
Total des emplois	281	872
Valeurs disponibles en fin d'exercice	111	69

* Dividendes versés en 2020

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

Etat du patrimoine

en K€	2020		2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	7 053	7 210	7 053	7 220
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Titres de participation*	703	823	703	831
Charges à répartir				
Provisions liées aux placements immobiliers	0		0	
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	7 755	8 033	7 755	8 051
Actifs immobilisés	3	3	3	3
Locataires et comptes rattachés	128	128	143	143
Autres Créances	184	184	130	130
Placements et disponibilités	111	111	69	69
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	-662	-662	-665	-665
Dettes d'exploitation	-401	-401	-315	-315
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-637	-637	-635	-635
TOTAL Comptes de régularisation actif et passif	2	2	4	4
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	7 120		7 124	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		7 398		7 419

*Les titres de participation sont évalués à la valeur de reconstitution des parts détenues Corum Origin (valeur unitaire s'élève à 1 117,10€ *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 01/01/2020	Mouvements 2020	Clôture au 31/12/2020
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	14	0	14
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/2019	212	-212	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2019	-212	212	-
Résultat au 31/12/2020		215	215
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2020		-219	-219
TOTAL CAPITAUX PROPRES	7 124	-4	7 120

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

En K€	2020	2019
ACTIVITE IMMOBILIERE		
Produits de l'activité immobilière		
<i>Loyers</i>	262	284
<i>Charges refacturées</i>	41	49
<i>Produits des participations contrôlées</i>	0	0
<i>Produits annexes</i>	55	26
<i>Reprise de provisions</i>	0	0
<i>Transfert de charges immobilières</i>	0	0
Total I : produits immobiliers	358	360
Charges de l'activité immobilière		
<i>Charges ayant leur contrepartie en produits</i>	41	49
<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>	56	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	97	100
A - RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE = (I-II)	261	260
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>	20	12
Total I : Produits d'exploitation	20	12
Charges d'exploitation		
<i>(2) Commissions de la société de gestion</i>	0	0
<i>Diverses charges d'exploitation</i>	32	33
<i>Dotations aux amortissements d'exploitation</i>	0	0
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>	0	0
<i>Dépréciation des créances douteuses</i>	24	23
Total II : Charges d'exploitation	56	56
B - RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE = (I-II)	-36	-44
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>	9	5	
	<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	9	5	
C - RESULTAT FINANCIER = (I-II)			-9	-5
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)		215	212	

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 A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Informations relatives aux actifs immobilisés

En K€	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2020
Terrains et constructions locatives	7 053			7 053
Immobilisations en cours	0			0
Frais d'acquisition	0			0
Titres de participations	703			703
Autres immobilisations financières	3			3
TOTAL	7 758	0	0	7 758

Immobilisations financières

Les titres de participations détenus* se décomposent comme suit au 31 décembre 2020.

Société détenue (en K€)	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SCPI CORUM ORIGIN	703	823	1 576 288	107 322	1 625 965	0,04%
Total	703	823	1 576 288	107 322	1 625 965	

*Non contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

LES AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

En K€	2019	Versements syndic	Remboursements syndic	2020
Dépôts et cautionnements	3			3
TOTAL	3	0	0	3

Dettes financières

Les dettes financières sont constituées de concours bancaires pour 640 K€ et de dépôts de garantie pour 22 K€

Décomposition des postes du bilan (en K€)	2020	2019
Emprunts	640	640
Concours bancaires courants	-	-
Total de dettes envers les établissements de crédit	640	640
Total des dépôts de garanti reçu	22	25

Résultat de l'exercice

En K€	31/12/2020
Le résultat de l'exercice ressort à	215
La distribution des acomptes sur dividendes de janvier à novembre s'élève à	169
RESTE A DISTRIBUER	47

Valeurs de la société au 31 décembre 2020

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

- comptable, 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 2020.

	2020 (en K€)	2020 par part	2019 (en K€)	2019 par part
Placements immobiliers	7 755		7 755	
Autres actifs nets (1)	-635		-631	
VALEUR COMPTABLE	7 120	508,57 €	7 124	508,84 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	8 033		8 051	
Autres actifs nets (1)	-635		-631	
VALEUR DE REALISATION	7 398	528,44 €	7 419	529,95 €
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	497		498	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	1 073		1 076	
VALEUR DE RECONSTITUTION	8 968	640,59 €	8 993	642,36 €

(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 2020.

Evénements postérieurs à la clôture

Néant

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en K€)		2020	2019
Créances locataires			
	Créances locataires	115	133
	Créances douteuses	45	37
	Dépréciation des créances locataires	-31	-27
TOTAL		128	143

Décomposition des postes du bilan (en K€)		2020	2019
Autres créances			
	Fournisseurs exploitation - débiteur	0	1
	Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
	Etat et autres collectivités	-	0
	Syndics	183	129
	Associés débiteurs	0	0
	Charges constatées d'avance	2	4
TOTAL		186	133

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)		2020	2019
	Locataires créditeurs	0	0
	Fournisseurs et comptes rattachés	266	182
	Etats et autres collectivités	0	0
	Syndics	65	65
	Associés créditeurs	7	6
	Dettes sur distribution	62	61
	Produits constatés d'avance	-	0
TOTAL		401	315

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

Produits de l'activité immobilière (en k€)	
<i>Loyers</i>	262
<i>Charges facturées</i>	41
<i>Produits annexes</i>	55
<i>Reprise de provisions</i>	0
<i>Transfert de charges immobilières</i>	0
Total I : produits immobiliers	358

Les loyers et les charges facturées représentent 85% des produits liés à l'activité.

Charges de l'activité immobilière

Charges de l'activité immobilière (en K€)	
Charges ayant leur contrepartie en produits	41
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0
Autres charges immobilières	56
Charges sur acquisitions réalisées	0
Charges sur acquisitions non réalisées	0
Total II : Charges Immobilières	97

Les charges de l'activité immobilière se composent des charges refacturées ayant leur contrepartie en produits pour 41 K€, et des autres charges immobilières pour 56 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

Les charges financières, d'un total de 9 K€, sont constituées de charges d'emprunt.

Résultat exceptionnel

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

Engagements hors bilan

Néant.

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2020

Les 10 appartements acquis à Drancy pour 2 101 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2020 pour une valeur de 2 270 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2019 (2 270 K€).

Les 10 appartements acquis à L'Isle-Adam pour 3 026 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2020 pour une valeur de 2 810 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2019 (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 2020 pour une valeur de 2 130 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2019 (2 150 k€).

Ainsi, au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI est expertisé à 7 210 k€, soit 2,5 % au-dessus des valeurs comptables.

737 parts de la SCPI CORUM Origin 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 121 k€ au 31 décembre 2020.

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 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives 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 immobiliers, 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 immobiliers, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

4. 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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.

5. Responsabilités de la direction et des personnes constituant la gouvernance 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.

6. 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 18 mars 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

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 18 mars 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

Stéphane LIPSKI

PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 20 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'ASSEMBLEE GENERALE 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 2020 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 215 486,24 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 215 486,24 € ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2020	215 486,24 €
Report à nouveau	14 037,72 €
Résultat disponible à affecter	229 523,96 €
Dividende	-219 240,00 €
Report à nouveau après affectation	10 283,96 €

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	7 119 984,73 €	508,57 €
Valeur de réalisation	7 398 170,76 €	528,44 €
Valeur de reconstitution	8 968 265,29 €	640,59 €

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

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 2021. 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.

Sixième résolution

Conformément à l'article 26 des statuts, l'assemblée générale constate que le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est arrivé à échéance et décide de renouveler le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'Expert Immobilier pour une durée de 5 ans, à compter de l'exercice 2021.

Septième 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 SOCIETE 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

LA SCPI

CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1, Société civile de placement immobilier à capital fixe, relevant du régime Scellier BBC, créée le 20 juin 2011.

www.cpr1.fr

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

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) présente depuis la création de la société de gestion et par son équipe composée de personnes dédiées à la conformité, au contrôle interne ou encore à l'audit.

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, CORUM Asset Management s'est doté d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Cette équipe est garante du déploiement opérationnel des contraintes réglementaires, de la vérification de leur mise en œuvre ainsi que de la gestion du risque.

Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques a une double fonction : conseiller et assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes d'une part et s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre d'autre part.

Cette mission double repose sur la réalisation périodique de la cartographie des risques de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existant. L'objectif est de décrire et expliquer les mesures et les procédures employées par la société de gestion pour gérer les risques auxquels elle est exposée dans la réalisation de l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités.

1. L'organisation du contrôle interne

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, CORUM Asset Management établit et maintient une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la Société de Gestion. La société de gestion CORUM Asset Management doit mettre en place un dispositif de contrôle permanent et périodique.

Le dispositif de contrôle mis en place repose sur trois niveaux :

- Les **contrôles opérationnels de 1er niveau** réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- Les **contrôles permanents de 2ème niveau** réalisés par l'équipe Contrôle Interne, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'Autorité des marchés financiers), qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- Les **contrôles périodiques de 3ème niveau**, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit annuel. Le Comité d'audit présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'Audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion ;

2. L'organisation de la Conformité

L'équipe Conformité rattachée à la RCCI a pour fonction de s'assurer de l'adéquation des produits, process et procédures de CORUM Asset Management aux contraintes locales, européennes et internationales.

Pour ce faire, le département conformité doit disposer d'un dispositif de veille réglementaire qui lui permet d'être

attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et des clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif doit faire l'objet d'une analyse a priori obligatoire.

3. L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

Soucieuse de respecter la réglementation et de sensibiliser les acteurs pour qu'ils s'imprègnent de ces valeurs, la RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

À 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 son site internet 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 et attache une forte importance au caractère "vert" de son patrimoine.

4. Les challenges de 2021

A l'heure du numérique, CORUM Asset Management continue de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment des contrôles de premier et deuxième niveau. L'audition de nombreuses start-up spécialisées dans les REGTECH sont encore en cours afin d'identifier les acteurs digitaux qui permettront d'informatiser le dispositif de contrôle interne.

Une réflexion est menée afin de considérer l'intégration de critères extra financiers (environnementaux, sociaux, et de gouvernance) et la prise en compte des risques en matière de durabilité dans la stratégie de CORUM Asset Management.

Evolutions réglementaires et rémunérations

CORUM Asset Management intègre les exigences réglementaires portant sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres et l'évaluation indépendante des actifs détenus. CORUM Asset Management s'assure tout au long de l'année de la mise en œuvre et du respect des

réglementations en vigueur et notamment de toutes les exigences relatives à la directive européenne AIFM mais aussi à toute nouvelle réglementation mise en place.

L'année 2020 a été également marquée par le déploiement opérationnel de la 5^{ème} Directive européenne sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme qui a renforcé l'approche par les risques lors de l'entrée en relation avec un client, locataire ou encore lors des transactions immobilières.

Le Règlement Général sur la Protection des Données a également eu encore une forte incidence sur le dispositif en 2020 avec le renforcement de la sécurité informatique dans un contexte de travail à distance et digitalisation forte des process et relation avec les tiers. Le devoir d'information des associés et la protection des données à caractère personnel sont au cœur des préoccupations quotidiennes tout comme la sécurisation des données de nos clients. C'est pourquoi, la politique de protection des données régulièrement révisée est disponible sur le site internet.

L'information délivrée aux associés est notre priorité. 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 CPR1 en toute transparence

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.

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 efficacité, 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 6 058 K€ pour 74 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83% et de rémunérations variables à hauteur de 17%.

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 2020) 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 2022.

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 RESIDENTIEL 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