

Comme tout placement immobilier, vos parts de CORUM Patrimoine Résidentiel 1 sont un investissement de long terme dont la liquidité est très limitée, le capital et les revenus non garantis. Concernant votre SCPI, l'avantage fiscal n'est pas transmissible à un tiers. En cas d'investissement à crédit, si le rendement des parts achetées n'est pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, la différence est supportée par le souscripteur.

ETAT DU PATRIMOINE

Votre SCPI CORUM Patrimoine Résidentiel 1 commence à vendre son patrimoine

Votre SCPI CORUM Patrimoine Résidentiel 1 a rempli l'intégralité de son engagement fiscal de 9 ans. Elle est entrée dans sa dernière étape : la vente des logements et le remboursement potentiel de votre investissement.

29

Logements encore à vendre

1

Logement sous promesse de vente

4

Logements en cours de commercialisation

8

Logements supplémentaires mis en vente en 2026*

Nous avons fait le choix de vendre les logements séparément, au fil de l'eau. Cette solution permet de chercher les meilleures conditions de marché pour chacun des appartements.

*Y compris logements en travaux.

L'Isle Adam (95)



Drancy (93)



Saint-Ouen L'Aumône (95)



MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

Au 1^{er} trimestre 2026

66 654 €

TAUX D'OCCUPATION

Au 1^{er} trimestre 2026

72,4 %

Taux d'Occupation Physique

73,9 %

Taux d'Occupation Financier

Au 1^{er} trimestre 2026

Sur 29 appartements, 21 sont loués. 8 appartements vacants : 2 dans l'immeuble de L'Isle Adam, 2 dans l'immeuble de Saint Ouen, 4 dans l'immeuble de Drancy

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART

	T1 2026	2025	2024	2023
Date de mise en paiement	27/04/2026			
Acompte par part	2,50 €	11,32 €	13,47 €	13,94 €
- dont produits financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau par part doté sur la période	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

DIVIDENDE PRÉVISIONNEL

La distribution au titre du 2^{ème} trimestre 2026, qui sera versée en juillet 2026, est estimée à 2,50 € par part.

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

OÙ EN EST VOTRE INVESTISSEMENT ?

De votre souscription en 2011 jusqu'au remboursement final, votre épargne traverse 4 grandes étapes.

Ici

● Phase 1

2011

Constitution de la SCPI

Collecte de l'épargne auprès des associés.

● Phase 2

2012 → 2015

Constitution du patrimoine

Achat des immeubles à Drancy, L'Isle-Adam et Saint-Ouen-l'Aumône.

● Phase 3

2015 → 2025

Location des logements

Période de réduction d'impôt.

2015-2024 (9 ans) :

Drancy et L'Isle-Adam

2016-2025 (9 ans) :

Saint-Ouen-l'Aumône

● Phase 4

Depuis le 28/04/2025

Entrée en liquidation

Vente des immeubles et remboursement des associés.*

EN COURS

* Non garanti, risque de perte en capital.

i À noter : 15 à 20 ans s'écoulent entre le jour où est créée la SCPI et le jour où l'opération est définitivement close.

PHASE DE LIQUIDATION

Votre SCPI est entrée dans sa phase de liquidation depuis le vote en assemblée générale du 28 avril 2025. Elle peut désormais commencer à vendre les immeubles qu'elle détient. Ce que cela signifie concrètement pour vous :



Vous n'avez rien à faire

CORUM s'occupe de tout : vente des logements, gestion administrative, distribution du montant des ventes. Aucune démarche de votre côté.



Vous êtes remboursé au fil des ventes

Nous vous redistribuons le montant des ventes (hors plus-values potentielles) au fur et à mesure, sous forme d'acomptes sur liquidation, au prorata de votre investissement.



Vous touchez les plus-values potentielles à la fin

Les plus-values potentiellement dégagées sur les ventes des logements vous sont versées en une fois, au terme de l'opération.



Nous vous tenons informé. Chaque trimestre, suivez l'évolution du patrimoine de CORUM Patrimoine Résidentiel 1 dans votre fil d'actualités.

Evolution du capital	31/12/2025	31/12/2024
Capital Nominal	7 000 k€	7 000 k€
Prime d'émission	1 020 k€	1 020 k€
Total des capitaux souscrits	8 020 k€	8 020 k€
Capitalisation (en prix de souscription)	8 120 k€	8 120 k€
Nombre de parts	14 000	14 000
Nombre d'associés	120	120
Valeur de réalisation (par part)	510,61 €	507,66 €
Valeur de reconstitution (par part)	601,87 €	616,33 €
Valeur IFI (valeur de réalisation)	510,61 €	507,66 €

Conditions d'exécution des ordres : registre des ordres

La société de gestion enregistrera et organisera la confrontation des ordres d'achat et de vente reçus conformément aux dispositions prévues dans la note d'information. À tout moment, les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier ou directement entre tiers, dans le cadre d'une transaction de gré à gré. L'avantage fiscal relatif à la souscription initiale n'est pas transmissible. **En cas de vente des parts avant la durée de blocage des parts d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location par la SCPI du dernier des appartements acquis, l'associé perdra l'intégralité des avantages fiscaux accordés.**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la société. Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la Société de Gestion un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les confrontations s'effectuent le dernier jour ouvré non chômé de chaque mois. Les prochaines confrontations des ordres auront lieu les 31 janvier 2026, 28 février 2026 et 31 mars 2026. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard à 16 heures, deux jours ouvrés avant la date de fixation du prix d'exécution.

Conditions de retrait des associés – cession directe

1. Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés, tenu au siège social de la société. L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit et devient, dès cet instant, opposable à la société et aux tiers.

2. Cession directe (de gré à gré)

La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

3. Jouissance des parts et agrément

Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

4. Droits d'enregistrement

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2023) et des frais de dossier forfaitaires de 120 € TTI (Commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

La SCPI est fermée au public depuis le 31 décembre 2012

Depuis le 31 décembre 2012, CORUM Patrimoine Résidentiel 1 est une SCPI à capital fixe fermée, dont les parts s'échangent lors de confrontations mensuelles sur le marché secondaire, la liquidité en étant très limitée.

Marché des parts

Ordre de vente en attente au 31 mars 2026 : 0

Transaction hors marché sur la période : 0

Fiscalité (le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer)

1. Régime fiscal Scellier BBC

Le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée en 2012, dans la limite annuelle de 300 000 €, était de 13 %. Pour rappel, le taux de la réduction d'impôt pour toute souscription réalisée en 2011, dans la limite annuelle de 300 000 €, était de 22 %. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total par an et s'applique dès l'année de souscription. L'associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société, à savoir 9 ans à compter de la dernière mise en location du dernier bien acquis, par tranche d'augmentation de capital.

A défaut du respect de chacun de ses engagements, l'avantage fiscal, dans son intégralité, sera remis en cause. L'avantage fiscal résultant du régime Scellier est inclus dans le plafonnement des niches fiscales. Elles sont plafonnées à 10 000 € pour les revenus 2025 tout comme en 2024. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé.

2. Plus-values immobilières

Les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %.

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

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

3. Revenus financiers français

Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).

4. Déclaration des revenus

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

Vie sociale

Les statuts et la note d'information ainsi que le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre SCPI sont disponibles gratuitement sur le site internet <https://www.corum.fr/nos-scp/cpr1>. Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option fiscale ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM AM dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Lexique

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

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

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

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

SCPI fiscale Scellier BBC à capital fixe au Capital social de 7 000 000€

RCS Paris 533 381 232 – Siège social : 1, rue Euler – 75008 Paris

Visa SCPI n°12-09 du 17/04/12