

RAPPORT ANNUEL

2017

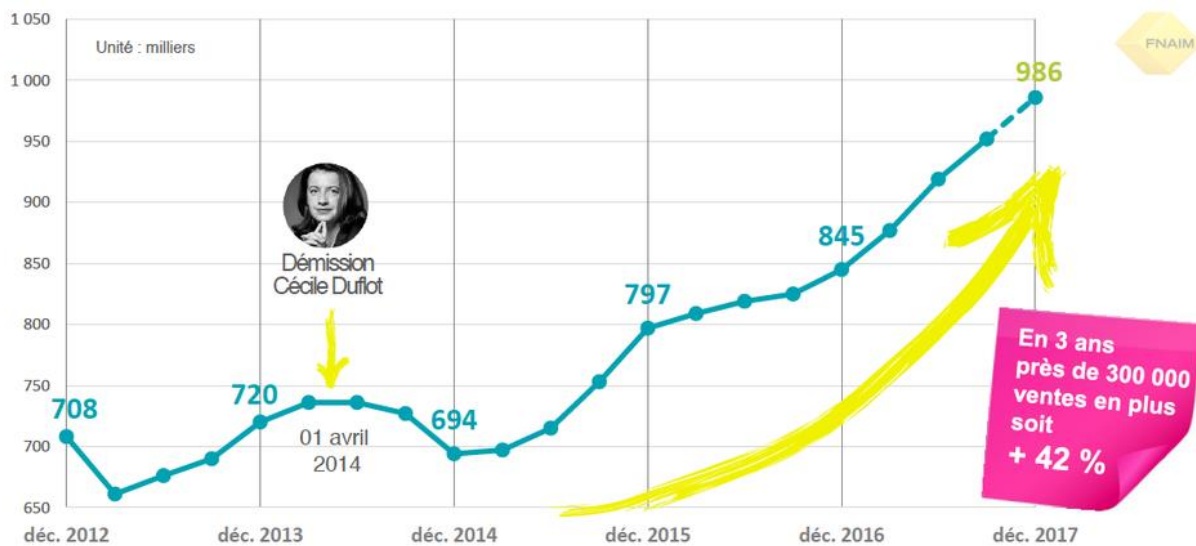
LE MARCHE IMMOBILIER

La tendance évoquée lors de notre dernière analyse du marché immobilier a été confirmée en 2017, année record pour l'immobilier résidentiel.

Depuis 2015, les transactions se font de plus en plus nombreuses, et de plus en plus chères, et 2017 couronne ce dynamisme avec une augmentation de 4,2 % des prix/m², contre 1,5 % entre 2015 et 2016 (Le prix moyen en France atteint désormais 2.550 €/m²).

La stabilisation des taux d'intérêts n'a pas eu d'influence sur l'appétence des acquéreurs qui ont été très actifs avec presque 1 million de transactions réalisées (986.000), contre 843.000 en 2016, soit une augmentation inédite de 17 % du volume annuel.

Si on se base sur les 3 dernières années, le volume total de transaction en résidentiel a augmenté de 300.000 ventes, soit 42 % de progression.



Source : Fnaim

Ce contexte favorable profite à tout le monde et notamment aux régions, puisque c'est à Bordeaux que les prix ont le plus augmenté (+7,7 % contre 6,5 % à Paris). Lyon et Nantes, notamment, connaissent également une variation à la hausse significative (respectivement 5,3 % et 4,3 %).

Ce marché, très dynamique, est constitué à environ 30 % de primo-accédant.

L'année 2018 dépendra de deux facteurs déterminants :

- La probable légère remontée des taux d'intérêts (déjà observé au 4^{ème} trimestre 2017) ;
- La réaction du marché aux réformes fiscales pilotées par le nouveau gouvernement, et notamment à l'impôt sur la fortune immobilière.

Ce dernier point est clef car les investisseurs représentent 16 % du marché global des acquéreurs, et pourraient se détourner de l'immobilier résidentiel pour des placements moins taxés.

On peut penser que le marché restera extrêmement dynamique en 2018 même s'il sera difficile d'égaler 2017 en termes de progression des volumes d'investissement et des prix au m².

Philippe Cervesi

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^{ème} appartement. Au 31 décembre 2017, 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. Depuis début février 2014, 100% des 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. Depuis début février 2016, 100% des 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 2017.

Le 7 mars 2018, 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 2017, 29 des 30 appartements du patrimoine sont loués.

Les loyers s'élèvent à 280 K€. Les charges immobilières sont de 30 K€ et les charges d'exploitation de 17 K€. Le résultat de l'exercice est de 236 K€ et a été quasi-intégralement distribué aux associés. Nous vous rappelons que la SCPI est fermée aux souscriptions depuis le 31 décembre 2012 et qu'aucun mouvement de part n'a été enregistré.

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 2017, les immeubles sont expertisés à 7 190 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 SOCIETE DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2017

Capital nominal	7 000 000,00 €
Prime d'émission	1 019 799,85 €
Total des capitaux souscrits	8 019 799,85 €
Distribution 2017 (par part en jouissance)	16,26 €
Valeur IFI pour 2017*	519,78 €

* Valeur IFI = valeur de réalisation = 519,78 € ; 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 2018	15,68 €

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 2017.

Ainsi, l'ensemble des fonds collectés est investi au 31 décembre 2017.

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

Les recettes locatives représentent 99% des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2017.

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 20 % des loyers quittancés de la SCPI.

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

- Drancy (93) : les 10 appartements sont loués au 31 décembre 2017
- L'Isle Adam (95) : 9 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2017
- Saint-Ouen l'Aumône (95) : 10 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2017

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 m²	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€

en €	2017	2016	2015	2014	2013
Montant du capital nominal au 31/12	7 000 000 €	7 000 000 €	7 000 000 €	7 000 000 €	7 000 000 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (1)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
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	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix d'entrée au 31/12 (2)	-	-	-	-	-

(1) Hors fondateurs.

(2) 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

	2017	2016	2015	2014	2013
Prix de souscription	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	16,26 €	16,26 €	11,87 €	7,10 €	1 €
Rentabilité de la part (en %) (1)	2,80%	2,80%	2,05%	1,20%	0,20%
Report à nouveau cumulé par part (en euro) (2)	1,79 €	1,19 €	1,01 €	0,10 €	0 €

(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 Financières

Evolution par part des résultats financiers

en €	2017	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
Recettes locatives brutes	19,98	98,69%	20,18	98,62%	15,30	95,98%	8,75	91,94%	0	0,00%
Produits financiers (2)	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,10	0,63%	0,77	8,04%	1,95	102,14%
Produits divers	0,27	1,31%	0,28	1,37%	0,54	3,39%	0	0,02%	0	0,00%
Transfert de charges	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	-0,04	-2,14%
TOTAL REVENUS	20,25	100,00%	20,46	100,00%	15,94	100,00%	9,52	100%	1,91	100%
Commission de gestion	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0,48	24,00%
Autres frais de gestion	0,78	3,83%	0,53	2,60%	0,89	5,60%	0,37	3,93%	0,52	27,14%
Entretien du patrimoine	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Charges locatives non récupérables	2,16	10,67%	3,31	0,00%	2,18	13,68%	1,94	20,40%	0	0,00%
Sous-total charges externes	2,93	14,49%	3,85	18,80%	3,07	19,28%	2,31	24,32%	1	52,42%
Amortissements nets (3)	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Provisions nettes (3)	0,46	2,25%	0,17	0,83%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Sous-total charges internes	0,46	2,25%	0,17	0,83%	0,09	0,57%	0	0,00%	0	0,00%
TOTAL CHARGES (1)	3,39	16,74%	4,02	19,63%	3,16	19,85%	2,31	24,32%	1	52,42%
RESULTAT COURANT	16,86	83,26%	16,44	80,36%	12,77	80,15%	7,21	75,68%	0,91	47,58%
Résultat exceptionnel	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Variation report à nouveau	-0,60	-2,96%	-0,18	-0,87%	-0,90	-5,65%	-0,11	-1,11%	0,09	4,76%
Revenus distribués (2)	16,26	80,30%	16,26	79,46%	11,87	74,48%	7,1	74,57%	1	52,34%
Revenus distribués après prélèvements	16,26	80,30%	16,26	79,46%	11,85	74,36%	6,84	71,85%	0,61	31,94%

Emploi des fonds

en k€	Au 01/01/2017	Mouvements	Au 31/12/2017
Fonds collectés	8 020	0	8 020
Frais d'acquisition et TVA non récupérables	-39	0	-39
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-871	0	-871
Achat d'immeubles	-7 115	0	-7 115
Sommes restant à investir	-5	0	-5

Valeurs de la société au 31 décembre 2017

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, pour un nombre de parts de 14 000, au 31 décembre 2017.

	Total (en k€)	Par part (en €)
Placements immobiliers	7 115	
Autres actifs nets (1)	19	
Valeur comptable	7 135	509,62
Valeur vénale des immobilisations locatives	7 257	
Autres actifs nets (1)	19	
Valeur de réalisation	7 277	519,78
Frais nécessaires à l'acquisition du patrimoine	501	
> Frais de notaire et droits d'enregistrement 6,9%	501	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	1 057	
> 11,964% TTC (Commissions souscriptions + frais de recherche)	1 057	
Valeur de reconstitution	8 835	631,05

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'a eu lieu.

Comptes et Annexes au 31 décembre 2017

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

- aux conventions générales comptables, 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) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n°2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 et applicable au 1er janvier 2017 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

1. 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.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Dispositions et règles comptables

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts depuis le 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

b) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

c) Principales règles d'évaluation des autres titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres, parts et actions dont la SCPI ne détient pas le contrôle, sont évalués à leur valeur d'utilité comme préconisé par le Plan comptable général. Une dépréciation est éventuellement constatée en charges financières. Le montant net est inscrit dans la colonne « Valeurs bilantielles » et repris dans la colonne « Valeurs estimées » qui intègre une potentielle plus-value.

3. Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne « 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.214-109 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 commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

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

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

4. 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.

Chiffres significatifs

	2017		2016	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
<u>1 - Compte de résultat</u>				
Produits de l'activité immobilière	280	19,98	282	20,18
Excédent brut d'exploitation	242	17,31	232	16,63
Résultat de l'exercice	236	16,86	230	16,47
<u>2 - Valeurs bilantielles</u>				
Capital social	7 000	500,00	7 000	500,00
Total des capitaux propres	7 135	509,62	7 127	509,05
Immobilisations locatives	7 115	508,24	7 115	508,24
Total de l'état du patrimoine	7 135	509,62	7 127	509,05
<u>3 - Autres informations</u>				
Résultat distribuable	238	17,04	243	17,37
Dividende	-228	-16,26	228	16,26
<u>4 - Patrimoine</u>				
Valeur vénale des immeubles	7 256	518,31	7 257	518,33
Valeur comptable	7 135	509,62	7 217	509,05
Valeur de réalisation	7 277	519,78	7 268	519,12
Valeur de reconstitution	8 835	631,05	8 718	622,69

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2017

en k€	Valeur bilan 31/12/17	Valeur estimée* 31/12/17	Valeur bilan 31/12/16	Valeur estimée* 31/12/16
Immobilisations locatives	7 053	7 190	7 053	7 190
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Charges à répartir				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Total Placements Immobiliers	7 053	7 190	7 053	7 190
Parts et titres de créances rattachées	63	68	63	67
Total Autres Parts, Titres, Actions	63	68	63	66
Actifs immobilisés				
Créances d'exploitation	265	265	224	224
Placements et disponibilités	104	104	178	178
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	-25	-25	-26	-26
Dettes d'exploitation	-188	-188	-151	-151
Dettes et créances diverses	-65	-65	-147	-147
Distribution	-71	-71	-68	-68
Total Autres actifs et passifs d'exploitation	19	19	10	10
Total Comptes de régularisation	0	0	1	1
CAPITAUX PROPRES	7 135	7 277	7 127	7 268

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 01/07/1971.

Tableau de composition du patrimoine

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS		
en k€	EXERCICE 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives :		
Habitation	7 053	7 190
Autres	63	68
TOTAL	7 116	7 258
Immobilisations en cours	0	0
TOTAL GENERAL	7 116	7 258

Etat du Patrimoine au 31 décembre 2017

Les 10 appartements acquis à Drancy pour 2 101 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2017 pour une valeur de 2 250 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2016 (2 250 k€).

Les 10 appartements acquis à L'Isle-Adam pour 3 026 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2017 pour une valeur de 2 820 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2016 (2 820 k€).

Les 10 appartements acquis à Saint-Ouen l'Aumône mi-août 2015 pour 1 942 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2017 pour une valeur de 2 120 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2016 (2 120 k€).

Ainsi, au 31 décembre 2017, le patrimoine de la SCPI est expertisé à 7 190 k€, soit 2,2 % au-dessus des valeurs comptables.

61 parts de la SCPI CORUM Convictions ont été acquises le 30 octobre 2014 (jouissance au 1^{er} janvier 2015) pour un montant total de 63 k€ et présentent une plus-value latente de 3 k€ au 31 décembre 2017. Elles sont évaluées à la valeur de reconstitution (valeur d'utilité). Pour plus de détail sur CORUM Convictions et son patrimoine, nous vous invitons à consulter son site internet www.corum.fr.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

<i>en k€</i>	Ouverture au 01/01/2017	Mouvements 2017	Clôture au 31/12/2017
Capital	7000	0	7000
<i>Capital souscrit</i>	7000	0	7000
Prime d'émission nette	109	0	110
<i>Prime d'émission</i>	1 019		1 020
<i>Prélèvements sur prime d'émission</i>	-910		-910
Ecart d'évaluation	0	0	0
Réserves et Report à nouveau	15	2	17
<i>Résultat 2016</i>	231	-230	0
<i>Résultat 2017</i>	0	236	236
<i>Acompte sur distribution 2016</i>	-228	228	0
<i>Acompte sur distribution 2017</i>		-228	-228
TOTAL CAPITAUX PROPRES	7 127	8	7 135

Tableau de financement

en k€	31/12/2017	31/12/2016
Valeurs disponibles au début de l'exercice	178	213
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	236	231
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-39	49
Total des ressources	197	280
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	47	105
Acquisition de l'exercice	0	0
Solde du dividende de l'exercice précédent	68	50
Acompte sur dividende de l'exercice	156	160
Total des emplois	271	315
Valeurs disponibles en fin d'exercice	104	178

Compte de résultat au 31 décembre 2017

PRODUITS (Hors Taxes / en k€)	2017	2016
<i>Produits de l'activité immobilière</i>		
Loyers	280	282
Charges facturées	45	35
Produits annexes	4	4
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	328	321
Honoraires de souscription	0	0
Transfert de charges d'exploitation (prélevées sur la prime d'émission)	0	0
Reprises des provisions d'exploitation	0	0
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	0	0
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL DES PRODUITS	328	321

CHARGES (Hors Taxes / en k€)	2017	2016
Charges ayant leur contrepartie en produits	45	37
Charges d'entretien du patrimoine locatif	30	44
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	75	81
Rémunération de la société de Gestion	0	0
Honoraires de souscriptions	0	0
Frais d'acquisition	0	0
Diverses charges d'exploitation	17	9
Commission sur caution bancaire		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	17	9
TOTAL CHARGES FINANCIERES	0	0
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	236	230
TOTAL DES CHARGES	92	90

Soldes Intermédiaires de Gestion

en k€	31/12/2017	31/12/2016
Production de l'exercice	328	321
Charges immobilières	-75	-81
Production nette	253	240
Charges d'exploitation de la société	-11	-7
Excédent brut d'exploitation	242	233
Dotation aux provision d'exploitation nettes de reprises	-6	-2
Transfert de charges d'exploitation	0	0
Résultat d'exploitation	236	230
Résultat net financier	0	0
Résultat courant	236	230
Résultat net exceptionnel	0	0
Résultat net comptable	236	230

Rapport Général du Commissaire aux Comptes SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Aux Associés,

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 2017, 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.

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'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 1er janvier 2017 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.

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 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 première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement 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 placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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.

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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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.

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 20 mars 2018

CAILLIAU DEDOUT & ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 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 20 mars 2018

CAILLIAU DEDOUT & ASSOCIES
Stéphane LIPSKI

Projets de résolutions à l'assemblée générale annuelle du 13 avril 2018

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 2017 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 236 005,83 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 236 005,83 € ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2017	236 005,83 €
Report à nouveau	16 646,38 €
Résultat disponible à affecter	252 652,21 €
Dividende	-227 640,00 €
Report à nouveau après affectation	25 012,21 €

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	7 134 712,98 €	509,62 €
Valeur de réalisation	7 276 982,79 €	519,78 €
Valeur de reconstitution	8 834 748,49 €	631,05 €

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 2018. 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

Afin d'améliorer la performance de votre SCPI, il est proposé d'augmenter la capacité d'investissements de Corum Patrimoine Résidentiel 1. Afin de réaliser des investissements immobiliers complémentaires notamment dans d'autres SCPI conformément à l'objet social, dans le respect de la limite réglementaire de 10% de la valeur du patrimoine de votre SCPI, et des conditions fiscales Scellier, la société de gestion propose de recourir à l'emprunt.

L'assemblée générale ordinaire fixe à 640 000 euros le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires, et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Le montant des emprunts devra être compris dans une fourchette maximale de 10% de la valeur du patrimoine immobilier.

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	Directeur Général
■ 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 RESIDENTIEL 1, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, relevant du régime Scellier BBC, créée le 20 juin 2011.

Composition du Conseil de Surveillance

■ M. Philippe MULLER	Président
■ M. Noureddine 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 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