

# **RAPPORT ANNUEL**

**2018**

## LE MARCHE IMMOBILIER

On pensait que 2017 représenterait un pic du marché résidentiel, mais 2018 a repoussé les limites.

En effet, le nombre de transactions réalisées en 2017 (980.000) était atteint dès le 15 octobre 2018.

Le volume total de transaction de l'année dépasse donc le million, faisant de 2018 une année record en immobilier résidentiel (elle l'est déjà en immobilier commercial avec 31 Milliards d'euros investis).

A titre de rappel, on était autour de 700.000 transactions en 2014, on dépasse donc les 40 % d'augmentations sur 5 ans.

La stabilité des taux d'intérêts à un niveau bas depuis maintenant 3 ans a bien sûr un impact important, contrairement aux réformes du gouvernement, défavorables à l'immobilier en termes de fiscalité.

Les divers abattements s'appliquant sur les résidences principales poussent les français à devenir propriétaire, malgré un niveau de prix élevé et un endettement sur 20 ou 25 ans.

Il est malgré tout intéressant de constater que le taux de propriétaire en France reste très bas (60 %) si l'on compare à nos voisins européens.

Dans certains pays comme la Pologne, la République Tchèque ou l'Espagne, les propriétaires représentent plus de 80 % de la population.

Au Royaume Uni, au Danemark, en Allemagne et en France, ce taux tombe entre 55 et 60 %.

Bien évidemment, ces différences s'expliquent par un prix moyen élevé de l'immobilier plus élevé en Europe du Nord, mais aussi par la vague de privatisations intervenue lors du passage à l'économie de marché des pays de l'Est au début des années 1990.

Les pouvoirs publics avaient, alors, rétabli la propriété privée d'immeubles nationalisés sous le pouvoir précédent, à des prix très intéressants, ce qui explique qu'en moyenne, près de neuf ménages sur dix (87%) soient propriétaires en Europe de l'Est.

### Parts de propriétaires vs locataires en Europe

(Source : Eurostat, retraitement Crédit Foncier)

| Dénomination    | Part propriétaires | Dont propriétaires accédant | Part locataires | Dont locataires secteur privé |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Europe du Nord  | 60%                | 36%                         | 40%             | 29%                           |
| Europe du Sud   | 71%                | 26%                         | 29%             | 16%                           |
| Europe de l'Est | 87%                | 9%                          | 13%             | 8%                            |
| Total           | 70%                | 28%                         | 30%             | 19%                           |

En France, le prix moyen du mètre carré représente le frein majeur de l'accession à la propriété.

A Paris, le prix au mètre carré atteint désormais 9.600 € en moyenne, un record historique. Il a augmenté de 20 % (soit 1.700 €) en 4 ans, depuis 2015 (7.890 € prix moyen).

En Ile de France, le prix moyen oscille entre 3.500 € du mètre carré en Seine Saint Denis, et 5.750 € du mètre carré dans les Hauts de Seine.

En moyenne, dans la petite couronne, les habitants accèdent à la propriété pour 4.750 € du mètre carré.

Ces montants représentent une augmentation de 5 % par rapport à 2017, en ligne avec l'évolution du marché parisien.

En France, l'augmentation du prix moyen est moins importante mais dépasse tout de même les 1 %, confirmant la tendance observée depuis 2015.

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 m<sup>2</sup>.

La livraison est intervenue le 26 juin 2014 pour 9 des 10 appartements acquis et le 20 mars 2015 pour le 10<sup>ème</sup> appartement. Au 31 décembre 2018, 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 m<sup>2</sup>.

La livraison est intervenue le 19 décembre 2013. Au 31 décembre 2018, 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 m<sup>2</sup>.

La livraison est intervenue le 27 août 2015. Au 31 décembre 2018, tous les 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 2018.

Le 11 mars 2019, 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 2018, 28 des 30 appartements du patrimoine sont loués.

Les loyers s'élèvent à 270 K€. Les charges immobilières sont de 50 K€ et les charges d'exploitation de 33 K€. Le résultat de l'exercice est de 208 K€ et a été 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 2018, 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 2018

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Capital nominal                            | 7 000 000,00 € |
| Prime d'émission                           | 1 019 799,85 € |
| Total des capitaux souscrits               | 8 019 799,85 € |
| Distribution 2018 (par part en jouissance) | 15,64 €        |
| Valeur IFI pour 2018*                      | 519,08 €       |

\* Valeur IFI = valeur de réalisation = 519,08 € ; 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 2019                | 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 2018.

Ainsi, l'ensemble des fonds collectés est investi au 31 décembre 2018.

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

Les recettes locatives représentent 94% des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2018.

Les charges sont essentiellement composées par :

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

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

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

- Drancy (93) : 9 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2018
- L'Isle Adam (95) : 9 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2018
- Saint-Ouen l'Aumône (95) : 10 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2018

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

| en €              | Habitation  |
|-------------------|-------------|
| Paris             |             |
| Région Parisienne | 100%        |
| Province          |             |
| <b>TOTAUX</b>     | <b>100%</b> |

### **Répartition du patrimoine en pourcentage des surfaces**

| en m²             | Habitation  |
|-------------------|-------------|
| Paris             |             |
| Région Parisienne | 100%        |
| Province          |             |
| <b>TOTAUX</b>     | <b>100%</b> |

## LE MARCHE DES PARTS

### Evolution du capital

Date de création : 20 juin 2011

Nominal de la part : 500€

| Evolution du capital                                                                        | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Montant du capital nominal au 31/12                                                         | 7 000  | 7 000  | 7 000  | 7 000  | 7 000  |
| Nombre de parts au 31/12                                                                    | 14 000 | 14 000 | 14 000 | 14 000 | 14 000 |
| Nombre d'associés au 31/12                                                                  | 120    | 120    | 120    | 120    | 120    |
| Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en K€ | -      | -      | -      | -      | -      |
| Prix d'entrée au 31/12 (1)                                                                  | -      | -      | -      | -      | -      |

(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             | 2018    | 2017    | 2016    | 2015    | 2014   |
|------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Prix de souscription au 01/01            | -       | -       | -       | -       | -      |
| Dividende brut versé au titre de l'année | 15,64 € | 16,26 € | 16,26 € | 11,87 € | 7,10 € |
| Rentabilité de la part en % (1)          | 2,70%   | 2,80%   | 2,80%   | 2,05%   | 1,20%  |
| Report à nouveau cumulé par part (2)     | 0,73 €  | 1,79 €  | 1,19 €  | 1,01 €  | 0,10 € |

(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

### Chiffres clés

|                                                 | 2018    |          | 2017    |          |
|-------------------------------------------------|---------|----------|---------|----------|
|                                                 | Total   | Par part | Total   | Par part |
|                                                 | (en K€) | (en €)   | (en K€) | (en €)   |
| <b>1 - Compte de résultat (1)</b>               |         |          |         |          |
| Produits de l'activité immobilière              | 337     | 24,09    | 328     | 23,45    |
| Résultat de l'activité immobilière              | 240     | 17,18    | 259     | 18,48    |
| Résultat de l'exercice                          | 208     | 14,85    | 236     | 16,86    |
| <b>2 - Valeurs bilantielles (2)</b>             |         |          |         |          |
| Capital social                                  | 7 000   | 500,00   | 7 000   | 500,00   |
| Total des capitaux propres                      | 7 124   | 508,84   | 7 135   | 509,62   |
| Immobilisations locatives                       | 7 053   | 503,75   | 7 053   | 503,75   |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | 63      | 4,49     | 63      | 0,004    |
| Total de l'état du patrimoine                   | 7 124   | 508,84   | 7 135   | 509,62   |
| <b>3 - Autres informations (1)</b>              |         |          |         |          |
| Résultat distribuable                           | 233     | 16,64    | 236     | 16,86    |
| Dividende                                       | 219     | 15,64    | 228     | 16,26    |
| <b>4 - Patrimoine (2)</b>                       |         |          |         |          |
| Valeur vénale des immeubles                     | 7 259   | 518,48   | 7 258   | 518,40   |
| Valeur comptable                                | 7 124   | 508,84   | 7 135   | 509,62   |
| Valeur de réalisation                           | 7 267   | 519,08   | 7 277   | 519,78   |
| Valeur de reconstitution                        | 8 823   | 630,23   | 8 835   | 631,06   |

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

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

### Evolution par part des résultats financiers

| En €                                     | 2018         | % du<br>Total des<br>Revenus | 2017         | % du<br>Total des<br>Revenus | 2016         | % du<br>Total des<br>Revenus | 2015         | % du<br>Total des<br>Revenus | 2014        | % du<br>Total des<br>Revenus |
|------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|-------------|------------------------------|
| Recettes locatives brutes                | 19,30        | 93,09%                       | 19,99        | 98,69%                       | 20,18        | 98,62%                       | 15,3         | 95,98%                       | 8,75        | 91,94%                       |
| Produits financiers (1)                  | -            | 0,10%                        | 0,02         | 0,09%                        | -            | -                            | 0,10         | 0,63%                        | 0,77        | 8,04%                        |
| Produits divers                          | 1,41         | 6,81%                        | 0,25         | 1,22%                        | 0,28         | 1,37%                        | 0,54         | 3,39%                        | -           | -                            |
| Transfert de charges                     | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -           | -                            |
| <b>TOTAL REVENUS (2)</b>                 | <b>20,73</b> | <b>100%</b>                  | <b>20,25</b> | <b>100,00%</b>               | <b>20,46</b> | <b>100,00%</b>               | <b>15,94</b> | <b>100,00%</b>               | <b>9,52</b> | <b>100,00%</b>               |
| Commission de gestion                    | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -           | -                            |
| Autres frais de gestion                  | 1,89         | 9,14%                        | 0,78         | 3,83%                        | 0,53         | 2,60%                        | 0,89         | 5,60%                        | 0,37        | 3,93%                        |
| Entretien du patrimoine                  | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -           | -                            |
| Charges financières                      | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -           | -                            |
| Charges locatives non récupérables       | 3,55         | 17,13%                       | 2,16         | 10,67%                       | 3,31         | 16,20%                       | 1,94         | 20,40%                       | 1,94        | 20,40%                       |
| <b>Sous-total charges externes</b>       | <b>5,45</b>  | <b>26%</b>                   | <b>2,93</b>  | <b>14,49%</b>                | <b>3,85</b>  | <b>18,80%</b>                | <b>2,83</b>  | <b>26,00%</b>                | <b>2,31</b> | <b>24,32%</b>                |
| Amortissements nets (3)                  | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -           | -                            |
| Provisions nettes (3)                    | 0,43         | 2,07%                        | 0,46         | 2,25%                        | 0,17         | 0,83%                        | -            | -                            | -           | -                            |
| <b>Sous-total charges internes</b>       | <b>0,43</b>  | <b>2,07%</b>                 | <b>0,46</b>  | <b>2,25%</b>                 | <b>0,17</b>  | <b>0,83%</b>                 | <b>0,09</b>  | <b>0,57%</b>                 | <b>-</b>    | <b>-</b>                     |
| <b>TOTAL CHARGES (4)</b>                 | <b>5,88</b>  | <b>28%</b>                   | <b>3,39</b>  | <b>16,74%</b>                | <b>4,02</b>  | <b>19,63%</b>                | <b>3,16</b>  | <b>19,85%</b>                | <b>2,31</b> | <b>24,32%</b>                |
| <b>RESULTAT COURANT</b>                  | <b>14,85</b> | <b>71,66%</b>                | <b>16,86</b> | <b>83,26%</b>                | <b>16,44</b> | <b>80,36%</b>                | <b>12,77</b> | <b>80,15%</b>                | <b>7,21</b> | <b>75,68%</b>                |
| <b>Résultat exceptionnel</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>    | <b>-</b>                     |
| Variation report à nouveau               | 0,79         | 3,80%                        | -0,60        | -2,96%                       | -0,18        | -87,00%                      | -0,90        | -5,65%                       | -0,11       | -1,11%                       |
| <b>Revenus distribués avant PF et PS</b> | <b>15,64</b> | <b>75,45%</b>                | <b>16,26</b> | <b>80,30%</b>                | <b>16,26</b> | <b>79,46%</b>                | <b>11,87</b> | <b>74,48%</b>                | <b>7,10</b> | <b>74,57%</b>                |
| Revenus distribués après PF et PS        | 15,64        | 75,45%                       | 16,26        | 80,30%                       | 16,26        | 79,46%                       | 11,85        | 74,36%                       | 6,84        | 71,85%                       |

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

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

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

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

## Emploi des fonds

| En K€                                                                                            | 2017      | Variation | 2018      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Fonds collectés                                                                                  | 8 020     | -         | 8 020     |
| Emprunts                                                                                         | -         | -         | -         |
| Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 39        | -         | 39        |
| Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission              | 871       | -         | 871       |
| Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés                                              | 7 115     | -         | 7 115     |
| Plus-values réalisées sur cessions d'actifs                                                      | -         | -         | -         |
| <b>Sommes restant à investir</b>                                                                 | <b>-6</b> | <b>-</b>  | <b>-6</b> |

## Tableau de financement

| En K€                                             | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b> | <b>104</b> | <b>178</b> |
| <b>Ressources de l'exercice</b>                   |            |            |
| Bénéfice de l'exercice                            | 208        | 236        |
| Cessions d'actifs                                 | -          | -          |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette)  | -          | -          |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes    | 23         | -46        |
| Dotations aux provisions                          | 6          | 6          |
| <b>Total des ressources</b>                       | <b>237</b> | <b>197</b> |
| <b>Emplois de l'exercice</b>                      |            |            |
| Variation des valeurs réalisables                 | 33         | 47         |
| Acquisitions d'immeubles                          | -          | -          |
| Solde du dividende de l'exercice précédent        | 65         | 68         |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice*            | 160        | 156        |
| Reprise d'amortissements et de provision          | -          | -          |
| <b>Total des emplois</b>                          | <b>289</b> | <b>271</b> |
| <b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>      | <b>81</b>  | <b>104</b> |

\* Dividendes versés en 2018

# COMPTES ANNUELS 2018

## Etat du patrimoine

| en K€                                                  | 2018                    |                     | 2017                    |                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                                                        | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| Immobilisations locatives                              | 7 053                   | 7 190               | 7 053                   | 7 190               |
| Immobilisations en cours                               | -                       | -                   | -                       | -                   |
| Titres de participation*                               | 63                      | 69                  | 63                      | 68                  |
| Charges à répartir                                     |                         |                     |                         |                     |
| Provisions liées aux placements immobiliers            | -                       |                     | -                       |                     |
| <b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                    | <b>7 115</b>            | <b>7 259</b>        | <b>7 115</b>            | <b>7 258</b>        |
| Actifs immobilisés                                     |                         |                     |                         |                     |
| Locataires et comptes rattachés                        | 91                      | 91                  | 128                     | 128                 |
| Autres Créances                                        | 186                     | 186                 | 134                     | 134                 |
| Placements et disponibilités                           | 81                      | 81                  | 104                     | 104                 |
| Provisions pour risques et charges                     |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                     | -20                     | -20                 | -22                     | -22                 |
| Dettes d'exploitation                                  | -336                    | -336                | -324                    | -324                |
| <b>TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>   | <b>8</b>                | <b>8</b>            | <b>19</b>               | <b>19</b>           |
| <b>TOTAL Comptes de régularisation actif et passif</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>            | <b>-</b>                | <b>-</b>            |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                     | <b>7 124</b>            |                     | <b>7 135</b>            |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>                  |                         | <b>7 267</b>        |                         | <b>7 277</b>        |

\*Les titres de participation sont évalués à la valeur de reconstitution des parts détenues Corum Origin (valeur unitaire s'élève à 1 126,77 €\*61 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<br>01/01/2018 | Mouvements<br>2018 | Clôture au<br>31/12/2018 |
|-----------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| Capital                                 | 7 000                      | -                  | 7 000                    |
| Capital souscrit                        | 7 000                      | -                  | 7 000                    |
| Prime d'émission nette                  | 110                        | -                  | 110                      |
| Primes d'émission                       | 1 020                      | -                  | 1 020                    |
| Prélèvement sur prime d'émission        | -910                       | -                  | -910                     |
| <b>Ecart d'évaluation</b>               | <b>-</b>                   | <b>-</b>           | <b>-</b>                 |
| <b>Réserves et Report à nouveau</b>     | <b>17</b>                  | <b>8</b>           | <b>25</b>                |
| <b>Résultat de l'exercice</b>           |                            |                    |                          |
| Résultat au 31/12/2017                  | 236                        | -236               | -                        |
| Acomptes sur distribution au 31/12/2017 | -228                       | 228                | -                        |
| Résultat au 31/12/2018                  |                            | 208                | 208                      |
| Acomptes sur distribution au 31/12/2018 |                            | -219               | -219                     |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>           | <b>7 135</b>               | <b>-11</b>         | <b>7 124</b>             |

## Engagement hors bilan

Néant.

## Compte de résultat

| En K€                                                                        | 2018       | 2017       |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>ACTIVITE IMMOBILIERE</b>                                                  |            |            |
| Produits de l'activité immobilière                                           |            |            |
| Loyers                                                                       | 270        | 280        |
| Charges refacturées                                                          | 47         | 45         |
| Produits des participations contrôlées                                       | -          | -          |
| Produits annexes                                                             | 20         | 3          |
| Reprise de provisions                                                        | -          | -          |
| Transfert de charges immobilières                                            | -          | -          |
| <b>Total I : produits immobiliers</b>                                        | <b>337</b> | <b>328</b> |
| Charges de l'activité immobilière                                            |            |            |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                  | 47         | 45         |
| Travaux de gros entretiens                                                   | -          | -          |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                    | -          | -          |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens                                 | -          | -          |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers         | -          | -          |
| Autres charges immobilières (dont charges financières)                       | 50         | 25         |
| Charges sur acquisitions réalisées                                           | -          | -          |
| Charges sur acquisitions non réalisées                                       | -          | -          |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                           | -          | -          |
| <b>Total II : Charges Immobilières</b>                                       | <b>97</b>  | <b>70</b>  |
| <b>A - RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE = (I-II)</b>                       | <b>240</b> | <b>259</b> |
| Produits d'exploitation                                                      |            |            |
| Reprise d'amortissement d'exploitation                                       | -          | -          |
| Reprise de provisions d'exploitation                                         | -          | -          |
| Transferts de charges d'exploitation                                         | -          | -          |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                               | -          | 3          |
| <b>Total I : Produits d'exploitation</b>                                     | <b>-</b>   | <b>3</b>   |
| Charges d'exploitation                                                       |            |            |
| Commissions de la société de gestion                                         | -          | -          |
| Diverses charges d'exploitation                                              | 27         | 16         |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                  | -          | -          |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                      | -          | -          |
| Dépréciation des créances douteuses                                          | 6          | 10         |
| <b>Total II : Charges d'exploitation</b>                                     | <b>33</b>  | <b>26</b>  |
| <b>B - RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE = (I-II)</b> | <b>-33</b> | <b>-23</b> |
| Produits financiers                                                          |            |            |
| Dividendes des participations non contrôlées                                 | -          | -          |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                     | -          | -          |
| Autres produits financiers                                                   | -          | -          |
| Reprise de provisions sur charges financières                                | -          | -          |
| <b>Total I Produits financiers</b>                                           | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| Charges financières                                                          |            |            |
| Charges d'intérêts des emprunts                                              | -          | -          |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                      | -          | -          |
| Autres charges financières                                                   | -          | -          |
| Dépréciations                                                                | -          | -          |
| <b>Total II Charges financières</b>                                          | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>C - RESULTAT FINANCIER = (I-II)</b>                                       | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| Produits exceptionnels                                                       |            |            |
| Produits exceptionnels                                                       | -          | -          |
| Reprise de provisions exceptionnelles                                        | -          | -          |
| <b>Total I Produits exceptionnels</b>                                        | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| Charges exceptionnelles                                                      |            |            |
| Charges exceptionnelles                                                      | -          | -          |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles               | -          | -          |
| <b>Total II Charges exceptionnelles</b>                                      | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>D - RESULTAT EXCEPTIONNEL = (I-II)</b>                                    | <b>-</b>   | <b>-</b>   |
| <b>Résultat net (A+B+C+D)</b>                                                | <b>208</b> | <b>236</b> |

## 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 vénale des immeubles

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

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil de la Comptabilité d'octobre 1995.

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

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

c) Valorisation des titres de participation détenus

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

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

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

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

### Informations relatives aux actifs immobilisés

| En K€                               | Valeurs brutes au<br>01/01/2018 | Augmentation | Diminution | Valeurs brutes<br>au<br>31/12/2018 |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------|------------|------------------------------------|
| Terrains et constructions locatives | 7 053                           |              |            | 7 053                              |
| Immobilisations en cours            | -                               |              |            | -                                  |
| Frais d'acquisition                 | -                               |              |            | -                                  |
| Titres de participations            | 63                              |              |            | 63                                 |
| Autres immobilisations financières  | 3                               |              |            | 3                                  |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>7 118</b>                    | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>7 118</b>                       |

### Immobilisations financières

Les titres de participations détenus\* se décomposent comme suit au 31 décembre 2018.

| Société détenue (en K€) | Date<br>acquisition | Valeur<br>comptable | Valeur<br>estimée | Capital          | Résultat      | Capitaux<br>propres | Quote-part<br>détenue |
|-------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| SCPI CORUM ORIGIN       | 30/10/2014          | 63                  | 69                | 1 186 729        | 78 480        | 1 216 771           | 0,44%                 |
| <b>Total</b>            |                     | <b>63</b>           | <b>69</b>         | <b>1 186 729</b> | <b>78 480</b> | <b>1 216 771</b>    |                       |

\*Non contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

### Les autres immobilisations financières

| En K€                    | 2017     | Versements<br>syndic | Remboursements<br>syndic | 2018     |
|--------------------------|----------|----------------------|--------------------------|----------|
| Dépôts et cautionnements | 3        | -                    | -                        | 3        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>3</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>                 | <b>3</b> |

### Dettes financières

Les dettes financières sont constituées des dépôts de garantie pour 23 K€

| Décomposition des postes du bilan                          | 2018      | 2017      |
|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Emprunts                                                   | -         | -         |
| Concours bancaires courants                                | -         | -         |
| <b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| <b>Total des dépôts de garanti reçu</b>                    | <b>23</b> | <b>25</b> |

### Résultat de l'exercice

| En K€                                                                         | 31/12/2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Le résultat de l'exercice ressort à                                           | 208        |
| - La distribution des acomptes sur dividendes de janvier à novembre s'élève à | 160        |
| <b>RESTE A DISTRIBUER</b>                                                     | <b>48</b>  |

## Valeurs de la société au 31 décembre 2018

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en K€) pour un nombre de parts de 14 000 au 31 décembre 2018.

|                                                                                                         | 2018         | 2018            | 2017         | 2017            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
|                                                                                                         | (en K€)      | par part        | (en K€)      | par part        |
| Placements immobiliers                                                                                  | 7 115        |                 | 7 053        |                 |
| Autres actifs nets (1)                                                                                  | 8            |                 | 19           |                 |
| <b>VALEUR COMPTABLE</b>                                                                                 | <b>7 124</b> | <b>508,84 €</b> | <b>7 072</b> | <b>505,13 €</b> |
| Valeur vénale des immobilisations locatives                                                             | 7 259        |                 | 7 258        |                 |
| Autres actifs nets (1)                                                                                  | 8            |                 | 19           |                 |
| <b>VALEUR DE REALISATION</b>                                                                            | <b>7 267</b> | <b>519,08 €</b> | <b>7 277</b> | <b>519,78 €</b> |
| <b>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</b> | 501          | 6,90%           | 501          | 6,90%           |
| <b>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</b>                                       | 1 055        | 11,96%          | 1 057        | 11,96%          |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>                                                                         | <b>8 823</b> | <b>630,23 €</b> | <b>8 835</b> | <b>631,06 €</b> |

(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 2018.

## Evénements postérieurs à la clôture

Néant

## Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

### Détail des créances

| Décomposition des postes du bilan    | 2018      | 2017       |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| <b>Créances locataires</b>           |           |            |
| Créances locataires                  | 91        | 115        |
| Créances douteuses                   | 23        | 13         |
| Dépréciation des créances locataires | -16       | -10        |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>98</b> | <b>118</b> |

| Décomposition des postes du bilan    | 2018       | 2017       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Autres créances</b>               |            |            |
| Fournisseurs exploitation - débiteur | 5          | 27         |
| Intérêts ou dividendes à recevoir    | -          | -          |
| Etat et autres collectivités         | -          | 2          |
| Syndics                              | 181        | 115        |
| Associés débiteurs                   | -          | -          |
| Charges constatées d'avance          | -          | -          |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>186</b> | <b>144</b> |

## Détail des dettes

| Décomposition des postes du bilan                          | 2018       | 2017       |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Emprunts                                                   | -          | -          |
| Concours bancaires courants                                | -          | -          |
| <b>Total de dettes envers les établissements de crédit</b> | -          | -          |
| <b>Total des dépôts de garanti reçu</b>                    | <b>23</b>  | <b>25</b>  |
| Fournisseurs et comptes rattachés                          | 201        | 187        |
| Syndics                                                    | 65         | 65         |
| Associés créditeurs                                        | 6          | 6          |
| Dettes sur distribution                                    | 64         | -          |
| <b>TOTAL</b>                                               | <b>336</b> | <b>259</b> |

## Informations relatives au compte de résultat

### Produits de l'activité immobilière

| Produits de l'activité immobilière    |            |
|---------------------------------------|------------|
| Loyers                                | 270        |
| Charges facturées                     | 47         |
| Produits annexes                      | 20         |
| Reprise de provisions                 | -          |
| Transfert de charges immobilières     | -          |
| <b>Total I : produits immobiliers</b> | <b>337</b> |

Les loyers et les charges facturées représentent 94% des produits liés à l'activité.

### Charges de l'activité immobilière

| Charges de l'activité immobilière            |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits  | 47        |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif    | -         |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens | -         |
| Autres charges immobilières                  | 50        |
| Charges sur acquisitions réalisées           | -         |
| Charges sur acquisitions non réalisées       | -         |
| <b>Total II : Charges Immobilières</b>       | <b>97</b> |

Les charges de l'activité immobilière se composent des charges refacturées ayant leur contrepartie en produits pour 47 K€, et des autres charges immobilières pour 50 K€ correspondant aux charges non récupérées.

### Charges d'exploitation de la société

Les autres charges d'exploitation, d'un total de 27 K€, sont constituées des honoraires et des frais divers.

### Résultat financier

Néant.

### Résultat exceptionnel

Néant.

## Autres informations

### **Engagements hors bilan**

Néant.

### **Etat du Patrimoine au 31 décembre 2018**

Les 10 appartements acquis à Drancy pour 2 101 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2018 pour une valeur de 2 260 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2017 (2 250 K€).

Les 10 appartements acquis à L'Isle-Adam pour 3 026 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2018 pour une valeur de 2 800 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2017 (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 2018 pour une valeur de 2 130 k€. Cette valeur d'expertise est stable par rapport à l'exercice 2017 (2 120 k€).

Ainsi, au 31 décembre 2018, 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 Origin (ex CORUM Convictions) ont été acquises le 30 octobre 2014 (jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2015) pour un montant total de 63 k€ et présentent une plus-value latente de 6 k€ au 31 décembre 2018. 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](http://www.corum.fr).

# **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

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 2018, 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 2018 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 montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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

## **Vérification du rapport de la société 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.

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

## **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 22 mars 2019

CAILLIAU DEDOUT & ASSOCIES  
Stéphane LIPSKI

## **RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

RELATIF A L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

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 22 mars 2019

CAILLIAU DEDOUIT & ASSOCIES  
Stéphane LIPSKI

## PROJETS DE RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 25 AVRIL 2019

**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 2018 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 207 944,64 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 207 944,64 € ainsi :

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Résultat net au 31 décembre 2018   | 207 944,64 €  |
| Report à nouveau                   | 25 012,21 €   |
| Résultat disponible à affecter     | 232 956,85 €  |
| Dividende                          | -218 960,00 € |
| Report à nouveau après affectation | 13 996,85 €   |

### Troisième résolution

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

| En €                     | Globale pour la SCPI | Unitaire par part |
|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Valeur comptable         | 7 123 697,62 €       | 508,84 €          |
| Valeur de réalisation    | 7 267 071,53 €       | 519,08 €          |
| Valeur de reconstitution | 8 823 175,95 €       | 630,23 €          |

### 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 2019. 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

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<br>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](mailto: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](http://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.

#### Obligations de reporting et rémunérations

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

La société de gestion CORUM Asset Management, dans le cadre de la politique salariale, s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs basés 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 aux exigences de l'AIFM.

La société de gestion tient à disposition des associés sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive AIFM.

Cette politique est contrôlée et révisée annuellement par le Comité de rémunération.

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 6 327 K€ pour 75 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 59% et de rémunérations variables à hauteur de 41%.

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 2018) dont les activités ont une incidence sur la SCPI CORUM Patrimoine Résidentiel 1 s'élève à 154K€.

#### Composition du Conseil de Surveillance

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

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

#### L'EXPERT-IMMOBILIER

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

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

#### LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

19, rue Clément Marot, 75008 Paris

Suppléant : Rémi SAVOURNIN

19, rue Clément Marot, 75008 Paris

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



**CORUM PATRIMOINE 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](http://www.cpr1.fr)