

RAPPORT ANNUEL 2025

L'essentiel de votre épargne

CORUM
Patrimoine
Residentiel 1

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Caractéristiques principales au 31 décembre 2025

Capital nominal	**7 000 000,00 €**
Prime d'émission	**1 019 799,85 €**
Total des capitaux souscrits	**8 019 799,85 €**
Distribution 2025 (par part en jouissance)	**12,76 €**
Valeur IFI pour 2025*	**510,61 €**

** Valeur IFI = valeur de réalisation = 510,61 € ; Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'IFI* (impôt sur la fortune immobilière).

Capitalisation (en prix de souscription)	**8 120 000 €**
Nombre de parts	**14 000**
Nombre d'associés	**120**
Distribution estimée 2026	**10,55 €**

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 2025.
Un lot, à L'Isle Adam (95), a été vendu le 17 janvier 2025 générant une plus-value de 20 172 euros.

L'entrée en liquidation de la SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 a été approuvée au cours de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 28 avril 2025. Aucune vente n'est intervenue depuis cette date.

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

Les recettes locatives représentent 80,72 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2025.
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 locatives nettes représente 41,90 % des loyers quittancés de la SCPI.

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

- Drancy (93) : 6 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2025
- L'Isle Adam (95) : 8 appartements sur 9 sont loués au 31 décembre 2025
- Saint-Ouen l'Aumône (95) : 8 appartements sur 10 sont loués au 31 décembre 2025

Composition du patrimoine immobilier en pourcentage des surfaces

En m²	Habitation
Paris	
Région Parisienne	100 %
Province	
TOTAUX	**100 %**

Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale des immeubles

En €	Habitation
Paris	
Région Parisienne	100 %
Province	
TOTAUX	**100 %**

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 10e appartement. Au 31 décembre 2025, 8 des 9 appartements encore détenus sont loués.

Drancy (93)

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



Signature de la vente en l'état futur d'achèvement le 19 juin 2012.
Prix d'acquisition acte en mains 2 101 K€, 10 appartements T2 à T4 et 13 parkings (7 parkings simples et 3 parkings doubles) pour une superficie globale de 573 m².
La livraison est intervenue le 19 décembre 2013. Au 31 décembre 2025, 6 des 10 appartements sont loués.

Saint-Ouen l'Aumône (95)

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



Signature de la vente en l'état futur d'achèvement le 27 mai 2014.
Prix d'acquisition acte en mains de 1 942 K€, 10 appartements T2 et T3 et 16 parkings pour une superficie globale de 567 m².
La livraison est intervenue le 27 août 2015. Au 31 décembre 2025, 8 des 10 appartements sont loués.

LE MARCHÉ DES PARTS

Comme tout placement immobilier, vos parts de CORUM Patrimoine Résidentiel 1 sont un investissement long terme dont la liquidité est limitée, le capital et les revenus non garantis. Concernant votre SCPI, l'avantage fiscal n'est pas transmissible à un tiers. En cas d'investissement à crédit, si le rendement des parts achetées n'est pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, la différence est supportée par le souscripteur. Aussi, nous vous rappelons que vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location par la SCPI du dernier des appartements acquis, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Évolution du capital

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

Évolution du capital	2025	2024	2023	2022	2021
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Nombre de parts au 31/12	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000
Nombre d'associés au 31/12	120	120	120	120	120
Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	0	0	0	0	0
Prix d'entrée au 31/12 en € (1)	0	0	0	0	0

(1) Prix payé par le souscripteur.

Évolution du marché des parts

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

Évolution du prix de la part

Évolution du prix de la part	2025	2024	2023	2022	2021
Prix de souscription au 01/01	0	0	0	0	0
Dividende brut versé au titre de l'année (1)	12,76	13,42 €	13,94 €	13,72 €	15,06 €
Taux de distribution	2,20%	2,31%	2,40%	2,37%	2,60%
Report à nouveau cumulé par part souscrite (2)	0,24 €	0,61 €	1,16 €	1,11 €	1,07 €

(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

	2025		2024	
	Total (en k€)	**Par part (en €)**	**Total (en k€)**	**Par part (en €)**
1 - Compte de résultat *(1)*				
Produits de l'activité immobilière	410	29,30	383	27,36
Résultat de l'activité immobilière	229	16,34	248	17,72
Résultat de l'exercice	153	10,95	180	12,88
2 - Valeurs bilantielles *(2)*				
Capital social	7 000	500,00	7 000	500,00
Total des capitaux propres	7 113	508,08	7 118	508,45
Immobilisations locatives	6 858	489,86	7 053	503,75
Titres, parts et actions des entités contrôlées	703	50,18	703	50,18
Total de l'état du patrimoine	7 113	508,08	7 118	508,45
3 - Autres informations *(1)*				
Résultat distribuable (3)	162	11,56	196	14,03
Dividende	158	11,32	188	13,42
4 - Patrimoine *(2)*				
Valeur vénale des immeubles	6 625	473,21	6 880	491,43
Valeur comptable	7 113	508,08	7 118	508,45
Valeur de réalisation	6 914	493,85	7 107	507,66
Valeur de reconstitution	8 426	601,87	8 629	616,33

(1) Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance à la fin de l'exercice
(2) Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice
(3) Le montant du résultat distribuable présenté inclut le report à nouveau.

Évolution par part des résultats financiers

En €	2025	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus
Recettes locatives brutes	19,94	*79,65%*	20,52	*82,84%*	20,95	79,79%	19,84	*79,31%*	18,42	*80,78%*
Produits financiers (1)	0,00	*1,24%*	-	*0,00%*	0,00	0%	-	*0,00%*	-	*0,00%*
Produits divers	4,78	*19,11%*	4,25	*17,16%*	5,31	20,21%	5,17	*20,69%*	4,38	*19,22%*
Transfert de charges	-	*0,00%*	-	*0,00%*	0,00	0%	-	*0,00%*	-	*0,00%*
Total des revenus (2)	**25,03**	**100%**	**24,77**	**100%**	**26,25**	**100%**	**25,01**	**100%**	**22,80**	**100%**
Commission de gestion	0,00	*0,00%*	0,00	*0,00%*	0,00	0,00%	0,00	*0,00%*	0,00	*0,00%*
Autres frais de gestion	3,03	*12,11%*	2,79	*11,25%*	3,77	14,38%	2,69	*10,75%*	2,45	*10,73%*
Entretien du patrimoine	0,00	*0,00%*	0,00	*0,00%*	0,00	0,00%	0,00	*0,00%*	0,00	*0,00%*
Charges financières	0,67	*2,69%*	0,67	*2,72%*	0,67	2,56%	0,67	*2,69%*	0,67	*2,95%*
Charges locatives non récupérables	8,37	*33,44%*	7,05	*28,46%*	5,72	21,77%	6,12	*24,48%*	4,40	*19,29%*
Sous-total charges externes	**12,07**	**48%**	**10,51**	**42%**	**10,16**	**39%**	**9,48**	**38%**	**7,51**	**33%**
Amortissements nets (3)	-	*0,00%*	-	*0,00%*	0	0	-	*0,00%*	-	*0,00%*
Provisions nettes (3)	2,00	*8,00%*	1,38	*5,58%*	2,11	8,02%	1,77	*7,07%*	-0,11	*-0,50%*
Sous-total charges internes	**2,00**	***8,00%***	**1,38**	***5,58%***	**2,11**	***8,02%***	**1,77**	***7,07%***	**-0,11**	***-0,50%***
Total des charges (4)	**14,07**	**56%**	**11,89**	**48%**	**12,27**	**47%**	**11,25**	**45%**	**7,40**	**32%**
Résultat courant	**10,95**	***43,77%***	**12,88**	***51,98%***	**13,99**	***53,27%***	**13,76**	***55,01%***	**15,40**	***67,54%***
Résultat exceptionnel	**0**	***0,00%***	**0,00**	***0,00%***	0,00	0,00%	**0,00**	***0,00%***	**0,00**	***0,00%***
Variation report à nouveau	0,37	*1,46%*	0,55	*2,21%*	-0,05	-0,17%	-0,04	*-0,16%*	-0,34	*-1,48%*
Revenus distribués avant PF et PS	**11,32**	***45,23%***	**13,42**	***54,19%***	**13,94**	***53,10%***	**13,72**	***54,85%***	**15,06**	***66,06%***
Revenus distribués après PF et PS	11,32	*45,23%*	13,42	*54,19%*	13,94	53,10%	13,72	*54,85%*	15,06	*66,06%*

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux.
(2) Hors prélèvements sur la prime d'émission.
(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
(4) Hors amortissements, frais et commissions de souscription prélevés sur la prime d'émission.

Emploi des fonds

En k€	2024	Variation	2025
Fonds collectés	8 020	0	8 020
Emprunts	640	0	640
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	39	0	39
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	871	0	871
Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés	7 053	-195	6 858
Travaux de remise en état*	0	30	30
Achats /cessions d'immobilisations financières	703	0	703
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs		0	0
Solde	**-5**	**165**	**159**

*Travaux de remise en état pour les futures ventes comptabilisés dans le compte de résultat

Tableau de financement

En k€	2025	2024
Valeurs disponibles au début de l'exercice	**14**	**42**
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	153	180
Cessions d'actifs	195	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-9	-69
Dotations aux provisions	28	21
Total des ressources	**367**	**133**
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	14	-49
Acquisitions d'immeubles/d'immobilisations financières	0	0
Solde du dividende de l'exercice précédent	37	57
Acomptes sur dividendes de l'exercice	122	151
Reprise d'amortissements et de provision	0	2
Total des emplois	**174**	**160**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**208**	**14**

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

État du patrimoine

en k€	2025		2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	6 858	6 625	7 053	6 880
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Titres de participation*	703	736	703	864
Provisions liées aux placements immobiliers	0		0	
Total placements immobiliers	**7 561**	**7 361**	**7 755**	**7 744**
Actifs immobilisés	3	3	3	3
Locataires et comptes rattachés	157	157	132	132
Autres Créances	311	311	300	300
Placements et disponibilités	208	208	14	14
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	-659	-659	-661	-661
Dettes d'exploitation	-467	-467	-428	-428
Total autres actifs et passifs d'exploitation	**-448**	**-448**	**-640**	**-640**
Total des comptes de régularisation actif et passif	**0**	**0**	**4**	**4**
Capitaux propres comptable	**7 113**		**7 118**	
Valeur estimée du patrimoine**		**6 914**		**7 107**

* Les titres de participation correspondent aux parts détenues par Patrimoine Résidentiel 1 dans la SCPI CORUM Origin. Ces parts sont valorisées à la valeur de retrait (à compter de l'exercice 2025, ces parts sont valorisées à leur valeur de retrait, conformément au changement de méthode retenu. Historiquement, elles étaient évaluées à leur valeur de reconstitution, soit 864 k€ au 31 décembre 2025.

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

Tableau de variation des capitaux propres

en k€	Ouverture au 01/01/2025	Mouvements 2025	Clôture au 31/12/2025
Capital	**7 000**	**0**	**7 000**
Capital souscrit	7 000	0	7 000
Prime d'émission nette	**110**	**0**	**110**
Primes d'émission	1 020	0	1 020
Prélèvement sur prime d'émission	-910	0	-910
Écarts d'évaluation	**0**	**0**	**0**
Réserves et Report à nouveau	**16**	**-8**	**9**
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/2024	180	-180	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2024	-188	188	-
Résultat au 31/12/2025		153	153
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025		-158	-158
Total des capitaux propres	**7 118**	**-5**	**7 113**

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

En k€	2025	2024
ACTIVITE IMMOBILIERE		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	280	287
Charges refacturées	64	36
Produits des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	67	60
Reprise de provisions	0	0
Transfert de charges immobilières	0	0
Total I : produits immobiliers	**410**	**383**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	64	36
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
Dotation aux provisions pour gros entretiens	0	0
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Autres charges immobilières (dont charges financières)	117	99
Charges sur acquisitions réalisées	0	0
Charges sur acquisitions non réalisées	0	0
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0	0
Total II : Charges Immobilières	**182**	**135**
A - RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE = (I-II)	**229**	**248**
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	0	0
(1) *Transferts de charges d'exploitation*	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	2
Total I : Produits d'exploitation	**0**	**2**
Charges d'exploitation		
(2) *Commissions de la société de gestion*	0	0
Diverses charges d'exploitation	42	39
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	28	21
Total II : Charges d'exploitation	**71**	**60**
B - RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE = (I-II)	**-70**	**-58**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	4	0
Autres produits financiers	0	0
Reprise de provisions sur charges financières	0	0
Total I Produits financiers	**4**	**0**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	9	9
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
Total II Charges financières	**9**	**9**

C - RESULTAT FINANCIER = (I-II)	**-5**	**-9**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise de provisions exceptionnelles	0	0
Total I Produits exceptionnels	**0**	**0**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
Total II Charges exceptionnelles	**0**	**0**
D - RESULTAT EXCEPTIONNEL = (I-II)	**0**	**0**
Résultat net (A+B+C+D)	**153**	**180**

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 et des dispositions du règlement ANC n° 2022-06 (première année d'application à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, sans incidence significative sur les comptes de la SCPI), relatifs 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°2016-03du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;

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

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

Dérogations

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

a) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

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

b) Valeurs vénales des immeubles

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliersconformément 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 valeurhors 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).

À compter de l'exercice 2025, la valeur estimée des titres de participation détenus dans des sociétés non contrôlées est déterminée sur la base de la valeur de retrait des parts. Lors des exercices précédents, ces titres étaient évalués à leur valeur de reconstitution.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Informations relatives aux actifs immobilisés

En k€	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains et constructions locatives	7 053	-	195	6 858
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Frais d'acquisition	-	-	-	-
Titres de participations	703	-	-	703
Autres immobilisations financières	3	-	-	3
Total	**7 758**	**-**	**195**	**7 564**

Immobilisations financières

Les titres de participations détenus* se décomposent comme suit au 31 décembre 2025.

Société détenue (en k€)	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
SCPI CORUM Origin	703	736	2 881 037	193 946	3 045 790	0,02%
Total	**703**	**736**	**2 881 037**	**193 946**	**3 045 790**	

*Non contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

LES AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

En k€	2024	Versements syndic	Remboursements syndic	2025
Dépôts et cautionnements	3			3
Total	**3**	**0**	**0**	**3**

Dettes financières

Les dettes financières sont constituées de concours bancaires pour 640 K€ et de dépôts de garantie pour 19 K€

Décomposition des postes du bilan (K€)	2025	2024
Emprunts	640	640
Concours bancaires courants	-	-
Total de dettes envers les établissements de crédit	**640**	**640**
Total des dépôts de garantie reçus	**19**	**21**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe			**-**	**0**
Emprunts amortissables				0
Emprunts "in fine"				-
Emprunts à taux variable	**640**	**0**	**-**	**640**
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"	640			640
Total	**640**	**0**	**0**	**640**

Informations relatives aux capitaux propres

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

En k€	2025	2024
+ Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles réalisées (1)	22	0
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	1	0
- Provisions / honoraires de la société de gestion	2	0
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	19	0
= Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles (2)	**0**	**0**

(1) Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives diminués de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretiens antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues."

(2) Le solde 31/12/2025 s'obtient en partant du solde au 31/12/2024.

Affectation du résultat de l'exercice 2024

En k€	2025
Résultat net de l'exercice 2024	180
Réserves et report à nouveau 2024	16
Distributions au titre de l'exercice 2024	188
Réserves et report à nouveau après affectation	**9**

Valeurs de la société au 31 décembre 2025

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en K€) pour un nombre de parts de 14 000 au 31 décembre 2025.

	2025 (en k€)	2025 par part	2024 (en k€)	2024 par part
Placements immobiliers	7 561		7 755	
Autres actifs nets *(1)*	-447		-637	
Valeur comptable	**7 113**	**508,08 €**	**7 118**	**508,45 €**
Valeur vénale des immobilisations locatives	7 361		7 744	
Autres actifs nets *(1)*	-447		-637	
Valeur de réalisation	**6 914**	**493,85 €**	**7 107**	**507,66 €**
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	504		490	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	1 008		1 032	
Valeur de reconstitution	**8 426**	**601,87 €**	**8 629**	**616,33 €**

(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.

Événements postérieurs à la clôture

Néant

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Détail des créances (en k€)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Créances locataires		
Créances locataires	157	133
Créances douteuses	131	103
Dépréciation des créances locataires	-131	-103
Total	**157**	**132**

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Autres créances		
Fournisseurs exploitation - débiteur	14	4
Intérêts ou dividendes à recevoir	0	-
Etat et autres collectivités	0	0
Syndics	296	296
Associés débiteurs	0	0
Charges constatées d'avance	0	4
Total	**310**	**303**

Détail des dettes (en k€)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	293	295
Etats et autres collectivités	-	-
Syndics	104	65
Associés créditeurs	7	7
Dettes sur distribution	62	60
Produits constatés d'avance	-	-
Total	**467**	**428**

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière (en k€)

Produits de l'activité immobilière	2025
Loyers	280
Charges facturées	64
Produits annexes	67
Reprise de provisions	0
Transfert de charges immobilières	0
Total I : produits immobiliers	**410**

Les loyers et les charges facturées représentent 83,72% des produits liés à l'activité.

Charges de l'activité immobilière (en k€)

Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	64
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0
Dotation aux provisions pour gros entretiens	0
Autres charges immobilières	117
Charges sur acquisitions réalisées	0
Charges sur acquisitions non réalisées	0
Total II : Charges Immobilières	**182**

Les charges de l'activité immobilière se composent des charges refacturées ayant leur contrepartie en produits pour 64 K€, et des autres charges immobilières pour 117 K€ correspondant aux charges non récupérées.

Charges d'exploitation de la société

Les autres charges d'exploitation, d'un total de 71 K€, sont constituées des honoraires et des frais divers et des dépréciations des créances douteuses.

Résultat financier

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

Résultat exceptionnel

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

Engagements hors bilan

Néant.

État du Patrimoine au 31 décembre 2025

Les appartements acquis à Drancy pour 2.101 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2025 pour une valeur de 2.120 k€, en baisse de 0,47 % par rapport à l'exercice 2024 (2.130 k€).
Les appartements acquis à L'Isle-Adam pour 3.026 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2025 pour une valeur de 2.470 k€, en baisse de 8,52% par rapport à l'exercice 2024 (2.700 k€). Cette baisse s'explique par la vente d'un lot en janvier 2025.
Les appartements acquis à Saint-Ouen l'Aumône pour 1.942 k€ ont été expertisés au 31 décembre 2025 pour une valeur de 2.035 k€, soit une baisse de -0,73% par rapport à l'exercice 2024 (2.050 k€).

Ainsi, au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est expertisé à 6.625 k€, soit -1,57 % en-dessous des valeurs comptables (6.858 K€).

Par ailleurs la SCPI Corum Patrimoine Résidentiel 1 détient 737 parts de la SCPI CORUM Origin. La valeur d'acquisition s'établie à 703 k€. La plus-value latente au 31 décembre 2025 s'élève à 33 k€.
Elles sont évaluées à la valeur de retrait. Pour plus de détail sur CORUM Origin et son patrimoine, nous vous invitons à consulter son site internet www.corum.fr/nos-scpi.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Aux Associés,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

2. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n°2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

3. 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

4. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

5. 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 les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

6. 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.

7. 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 13 avril 2026

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

commissaire aux comptes

STEPHANE LIPSKI

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

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 avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence 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 13 avril 2026

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

commissaire aux comptes

STEPHANE LIPSKI

PROJETS DE RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 28 AVRIL 2026

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

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Rapports du Liquidateur, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, quitus au Liquidateur et au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 153 348,19 euros et un capital social nominal de 7 000 000,00 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus au Liquidateur et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de :

Résultat net au 31 décembre 2025	153 348,19 €
Report à nouveau au 31 décembre 2025	8 545,82 €
Résultat disponible à affecter	161 894,01 €
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025	158 480,00 €
Report à nouveau après affectation	3 414,01 €

Troisième résolution

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	7 113 063,54 €	508,08 €
Valeur de réalisation	6 913 923,19 €	493,85 €
Valeur de reconstitution	8 426 178,01 €	601,87 €

Quatrième résolution

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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

Renouvellement du mandat de l'Expert immobilier

Conformément à l'article 28 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire constate que le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est arrivé à échéance et décide de renouveler son mandat à compter de l'exercice 2026, pour une durée de 6 ans.

Sixième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de Surveillance

Conformément à l'article 17 des statuts et sur proposition du Liquidateur, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 1 050 € la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2026.

Chaque membre du Conseil de Surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions. 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 des pièces justificatives.

Septième résolution

Pouvoirs pour formalités

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 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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'article 26.1 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport du Liquidateur, décide de modifier l'article 26.1 des statuts de la Société « **Assemblée Générale Ordinaire** » comme suit :

Ancienne rédaction	***Nouvelle rédaction***
L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.	L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des Commissaires aux Comptes.
Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.	Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.
Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.	~~Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la Société de Gestion dans un état annexe au rapport de gestion.~~
Elle nomme, renouvelle ou remplace les Commissaires aux Comptes, et les membres du Conseil de Surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la Société de Gestion.	Elle nomme, renouvelle ou remplace les Commissaires aux Comptes, et les membres du Conseil de Surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la Société de Gestion.
Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'Autorité des marchés financiers.	~~Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la Société de Gestion, par l'Autorité des marchés financiers.~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

Neuvième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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 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.

Monsieur Philippe CERVESI
Président de la Société de Gestion
CORUM Asset Management

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE – CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1

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 2025.

Le Liquidateur nous a soumis les états financiers de notre SCPI CORUM Patrimoine Résidentiel 1, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission. Elle nous a également présenté le projet de son rapport annuel dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 23 mars 2026, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société, notamment la gestion des immeubles, ainsi que les comptes qui vous sont présentés. Le patrimoine est ainsi composé de 2 lots de 10 appartements chacun et d'un lot de 9 appartements, situés à Drancy, L'Isle Adam et Saint-Ouen l'Aumône. Au 31 décembre 2025, 22 des 29 appartements du patrimoine sont loués.

Les loyers s'élèvent à 280 K€. Les charges immobilières sont de 117 K€ et les charges d'exploitation de 42 K€. Le résultat de l'exercice est de 153 K€ et a été intégralement distribué aux associés.

Le Liquidateur 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.

Le Liquidateur nous a également présenté son projet de rapport.

Au 31 décembre 2025, les immeubles sont expertisés à 6,625 M€.

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

Au-delà des propositions de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de verser aux membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice clos au 31 décembre 2026, le même montant de jetons de présence que celui versé pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Il est de plus proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'adapter les statuts de votre SCPI aux différentes évolutions réglementaires.

Nous n'avons pas d'autres observations significatives à formuler sur les résolutions ordinaires proposées aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble des résolutions proposées et agréées par le Liquidateur.

M. Cédric Payraudeau
Président du Conseil de Surveillance

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de Corum Asset Management

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et par son équipe composée de personnes dédiées à la conformité et au contrôle interne.

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

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

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

Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques a une double fonction : conseiller et assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes d'une part, et s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre d'autre part. Cette mission double repose sur la réalisation périodique de la cartographie des risques de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maitrise des risques existant. L'objectif est de décrire et expliquer les mesures et les procédures employées par la société de gestion pour gérer les risques auxquels elle est exposée dans la réalisation de l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités

1. L'organisation du contrôle interne

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

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

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

indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

2. L'organisation de la Conformité

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

Pour ce faire, le département conformité dispose d'un dispositif de veille réglementaire qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et des clients.

CORUM Asset Management dispose d'une organisation et de procédures formalisées. Cette organisation se traduit
par la mise en place :

- d'un règlement intérieur, conforme au droit du travail et aux dispositions de la réglementation en matière de gestion de portefeuille pour le compte de tiers ;
- d'un code de déontologie qui détaille les obligations principales de la société de gestion, des dirigeants, et collaborateurs ;
- d'un recueil de procédures relatives à la conformité et au contrôle interne de l'ensemble des activités et obligations de la société de gestion et de ses fonds gérés.

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM veille à la sensibilisation de ses porteurs de parts et prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement la liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux.

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

Enfin, conformément à ses procédures, les opérations relatives aux investissements, relocations et cessions sont également systématiquement analysées par l'équipe Conformité.

3. L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur qui évolue sur des fonctions spécifiques bénéficie d'une formation aux enjeux de la conformité lors de son arrivée. L'ensemble des collaborateurs ont été formés et sensibilisés sur l'exercice 2025, notamment par la formation annuelle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

L'équipe Conformité s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés, clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information.

CORUM Asset Management gère CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif). Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 à travers notamment le fil d'actualité trimestriel.

ÉVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET REMUNERATIONS

CORUM Asset Management intègre les exigences réglementaires portant sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres et l'évaluation indépendante des actifs détenus. CORUM Asset Management s'assure tout au long de l'année de la mise en œuvre et du respect des réglementations en vigueur et notamment de toutes les exigences relatives à la directive européenne AIFM mais aussi à toute nouvelle réglementation mise en place.

Le Règlement Général sur la Protection des Données a également eu encore une forte incidence sur le dispositif en 2024 avec le renforcement de la sécurité informatique dans un contexte de travail à distance et digitalisation forte des process et relation avec les tiers. Le devoir d'information des associés et la protection des données à caractère personnel sont au cœur des préoccupations quotidiennes tout comme la sécurisation des données de nos clients. C'est pourquoi, la politique de protection des données régulièrement révisée est disponible sur le site internet.

Informations extra-financières (Règlement SFDR Et Taxonomie)

La SCPI CORUM PATRIMOINE RESIDENTIEL 1 ne prend pas en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Information des associés

L'information délivrée aux associés est notre priorité. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (Fil d'actualités, rapport annuel…) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CPR1 en toutetransparence.

Politique de rémunération

La politique de rémunération de CORUM AM, qui s'applique à l'ensemble des collaborateurs, intègre dans ses principes fondamentaux l'alignement des intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs :

- Elle est cohérente et favorise une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des produits gérés.
- Elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société de gestion et des produits qu'elle gère et à ceux des investisseurs, et comprend des mesures visant à

éviter les conflits d'intérêts.
La politique de rémunération englobe l'ensemble des composantes de la rémunération, qui comprennent la rémunération fixe et, le cas échéant, la rémunération variable.
La rémunération fixe rétribue les compétences, l'expérience professionnelle et le niveau de responsabilité. Elle tient compte des conditions de marché.
La rémunération variable est fonction de l'évaluation de la performance collective, mesurée à la fois au niveau de la société de gestion et des produits gérés, et de la performance individuelle. Elle tient compte d'éléments quantitatifs et qualitatifs, qui peuvent être établis sur base annuelle ou pluriannuelle.
Conformément aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE, une partie de la rémunération variable de certaines fonctions identifiées comme plus risquées peut en outre être soumise à un versement différé de manière à aligner les intérêts de la société, des clients et des collaborateurs.
Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 12 433 k€ pour 95 collaborateurs (exprimés en ETP) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 82 % et de rémunérations variables à hauteur de 18 %.
Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 6 206 k€.

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

- Monsieur Cédric PAYRAUDEAU (Président du conseil de surveillance)
- Madame Claudine NATAF (Membre)
- Monsieur Guillaume DURAND VIEL (Membre)
- Monsieur Jean-Max BRISON (Membre)
- Monsieur Patrick ROSTAND (Membre)
- Monsieur Laurent CONSTANTIN (Membre)
- Monsieur Noureddine SIRRI (Membre)

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance prendront fin à la clôture de la liquidation de la SCPI.

CORUM Patrimoine Résidentiel 1

RCS Paris 533 381 232
1, rue Euler, 75008 Paris
Visa AMF SCPI n°12-09 en date du 17 avril 2012

Société de gestion

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

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

L'expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
50 cours de l'Ile Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Son mandat expire lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31/12/25

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 expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

www.corum.fr
1 rue Euler – 75008 Paris – Tél. : +33 1 53 75 87 48

CORUM
Patrimoine
Residentiel 1