

A photograph of a modern glass skyscraper with a grid-like facade, reflecting the sky and surrounding environment. The building is partially obscured by large, dark teal abstract shapes that frame the text.

# RAPPORT ANNUEL 2025

L'essentiel de votre épargne

**CORUM**  
Origin





Multi-locataires – Madrid – Espagne  
Acquis le 17 novembre 2025

# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

L'essentiel de l'année 2025

| 6

# 02

## SE DÉVELOPPER ET INNOVER

Le profil du patrimoine immobilier

| 10

Une présence dans 13 pays  
de la zone euro

| 12

Les immeubles acquis en 2025

| 13

Les cessions d'immeubles en 2025

| 16

# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le marché des parts

| 20

Les données financières

| 21

Les comptes annuels  
de l'exercice 2025

| 24

# 04

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Rapport de la société de gestion

| 44

Rapport du Conseil de surveillance

| 46

Rapport du commissaire  
aux comptes

| 47

Rapport spécial  
du commissaire aux comptes

| 49

Rapport de la conformité  
et de l'audit interne

| 50

Projets de résolutions  
à l'Assemblée Générale Mixte

| 53





# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

Bois-Colombes - France  
Acquis le 15 décembre 2025



# L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2025

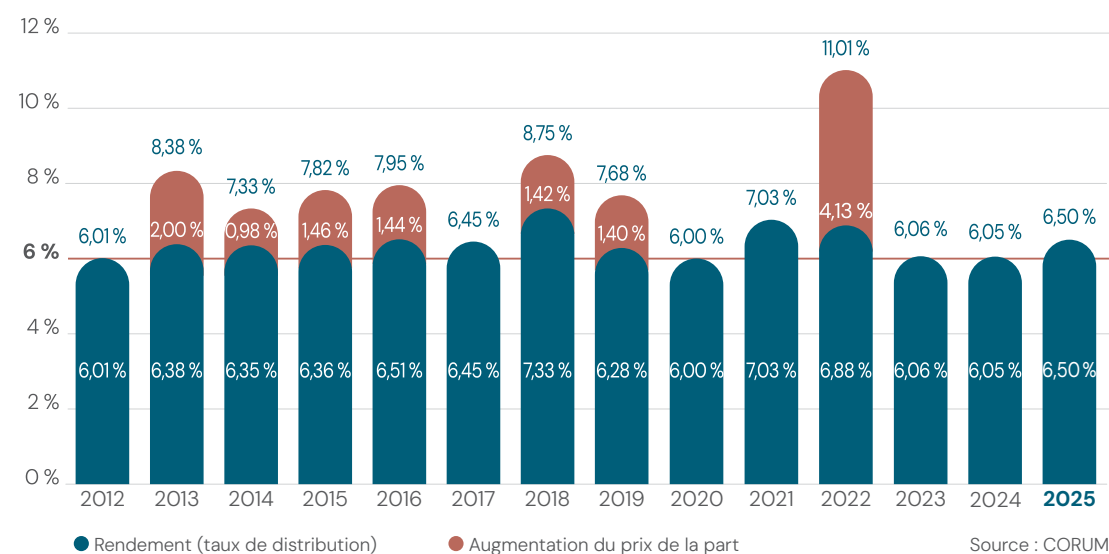
## CORUM Origin, 14 ans de promesses tenues

Performance globale annuelle de votre SCPI CORUM Origin



**6 %**

Objectif  
de rendement  
annuel non  
garanti de  
CORUM Origin



Depuis sa création en 2012, votre SCPI a atteint, voire dépassé, année après année, son objectif de rendement de 6 %. Notre philosophie depuis maintenant 14 ans : adopter une vision à long terme et tirer parti des marchés plutôt que de les subir afin de valoriser votre épargne.

*La SCPI est un investissement immobilier à long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ainsi que les investissements et cessions réalisés ne présagent pas des performances futures.*

**73,80 €**

**Dividende annuel brut  
par part en 2025**

Les associés CORUM Origin en jouissance sur l'ensemble de l'année 2025 ont perçu un dividende brut de 73,80 € par part.

**6,94 %**

**Taux de rendement interne (TRI)  
depuis la création**

Il permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

**6,50 %**

**Rendement (taux de distribution)  
de CORUM Origin en 2025**

Le taux de distribution se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,57 % pour CORUM Origin en 2025) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

**LES CHIFFRES  
CLÉS**

**6,50 %**

**Performance globale annuelle  
de CORUM Origin en 2025**

Elle est définie comme le rendement versé augmenté ou diminué de la différence entre le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.

**74 771**

**associés (+22 % vs 2024)**

Vous êtes près de 75 000 à avoir rejoint CORUM Origin depuis sa création, soit 13 527 de plus que l'année dernière à la même période. Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

**3,794 milliards €**

**Capitalisation (+16 % vs 2024)**

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2025 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI. En d'autres termes, c'est aussi le montant de l'épargne que vous nous avez confiée depuis le lancement de votre SCPI.

Achmea Interne Diensten  
Leiden - Pays-Bas  
Acquis le 30 octobre 2024



# 02

## SE DÉVELOPPER ET INNOVER

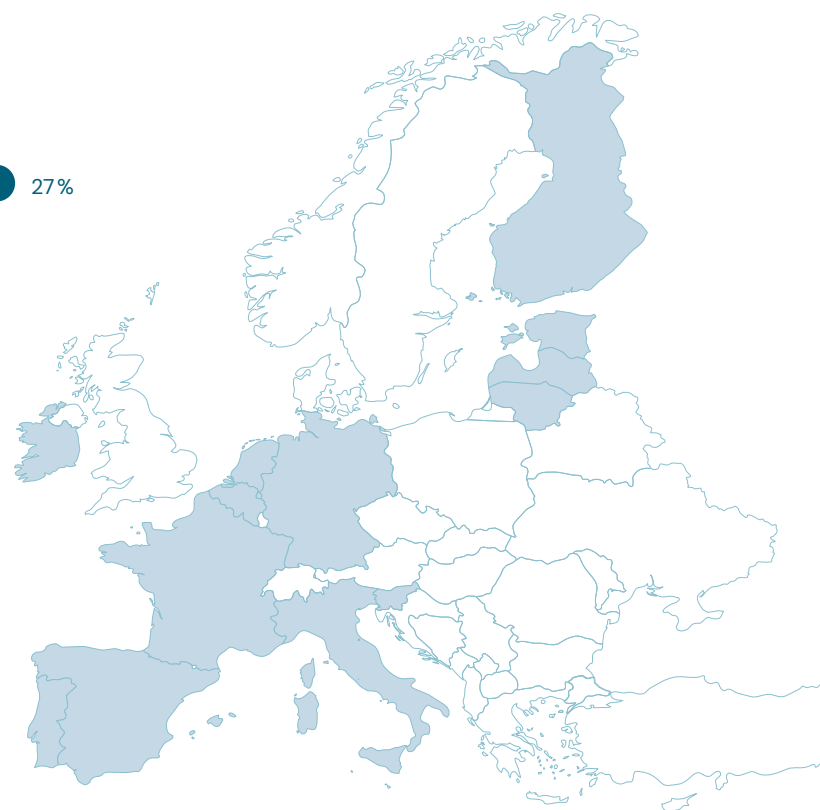
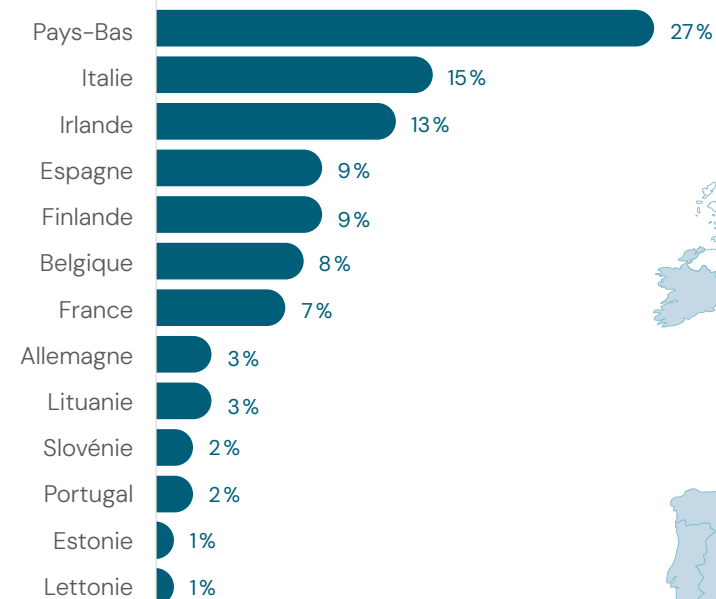
Multi-locataires - Madrid - Espagne  
Acquis le 17 novembre 2025



# LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## Répartition géographique

(en % de la valeur vénale)



## Taux d'occupation financier (TOF)<sup>[1]</sup> 2025

[1] Il s'agit du rapport entre les loyers facturés et facturables (y compris les locaux sous franchise de loyer). Ce taux mesure la performance locative financière.

Taux d'occupation financier  
(TOF)

**96,2 %**

(dont 2,5 % de loyer sous franchise)

● Soit 3,8 % en recherche de locataires

Taux de vacance  
physique :

**6,9 %**

Retrouvez le détail  
des locaux vacants  
en page 45.

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



**167**

nombre d'immeubles



**412**

nombre de locataires



**5,89**

années, soit jusqu'en  
novembre 2031

Durée moyenne pendant  
laquelle les locataires sont  
engagés à payer leur loyer



**1 712 972 m<sup>2</sup>**

superficie totale

(dont superficie vacante : 118 762 m<sup>2</sup>)

## LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur du patrimoine)



**58 %**

Bureau<sup>[2]</sup>



**26 %**

Commerce



**8 %**

Hôtellerie



**4 %**

Logistique



**2 %**

Activité



**1 %**

Santé



**1 %**

Éducation  
et loisirs

[2] Des locataires diversifiés sur  
plus d'une trentaine de secteurs  
d'activité : services financiers,  
énergie, pharmaceutique, jeux  
vidéo, vente en ligne, transports...

PricewaterhouseCoopers  
Amsterdam - Pays-Bas  
Acquis le 28 août 2023

# UNE PRÉSENCE DANS 13 PAYS DE LA ZONE EURO



● Nombre d'investissements réalisés en 2025  
● Nombre d'investissements réalisés avant 2025 (hors ventes)  
● Nombre de ventes réalisées en 2025

# LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2025

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours de l'année ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

## Irlande

Multi-locataires  
Dublin

Acquis le 16 avril 2025



Prix : 45,5 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 8,6 %

Surface : 11 773 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail à l'acquisition : 7,4 ans  
Locataires : Multi-locataires

## Italie

Multi-locataires  
Milan

Acquis le 23 avril 2025



Prix : 39,6 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,8 %

Surface : 11 200 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail à l'acquisition : 5,7 ans  
Locataires : Multi-locataires

## France

Multi-locataires  
Courbevoie

Acquis le 15 septembre 2025



Le vendeur de cet immeuble a souhaité garder confidentiel le prix et le rendement à l'acquisition.

Surface : 18 196 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail à l'acquisition : 6,5 ans  
Locataires : Multi-locataires

## Irlande

Multi-locataires  
Dublin

Acquis le 18 septembre 2025



Prix : 35 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,3 %

Surface : 4 405 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail à l'acquisition : 4,3 ans  
Locataires : Multi-locataires

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).



Irlande

Multi-locataires  
Dublin

Acquis le 25 septembre 2025



Prix : 58 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 9,2 %

Surface : 8 147 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 4 ans  
Locataires : Multi-locataires

Italie

TH Gestioni  
Lazise

Acquis le 14 octobre 2025



Prix : 27,6 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,8 %

Surface : 43 024 m²  
Typologie : Hôtellerie  
Durée du bail  
à l'acquisition : 15 ans  
Locataire : TH Gestioni

France

Multi-locataires  
Bois-Colombes

Acquis le 15 décembre 2025



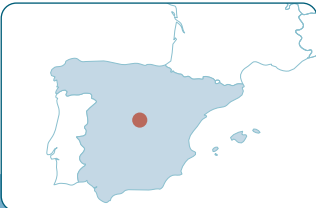
Prix : 83 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 8,1 %

Surface : 20 500 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 6 ans  
Locataires : Multi-locataires

Espagne

Multi-locataires  
Madrid

Acquis le 17 novembre 2025



Prix : 22,5 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,6 %

Surface : 9 658 m²  
Typologie : Bureau, éducation  
Durée du bail  
à l'acquisition : 15 ans  
Locataires : Multi-locataires

Pays-Bas

Multi-locataires  
Hilversum

Acquis le 28 novembre 2025



Prix : 26 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 9 %

Surface : 17 400 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 6 ans  
Locataires : Multi-locataires



Bois-Colombes - France  
Acquis le 15 décembre 2025

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).



# LES CESSIONS D'IMMEUBLES EN 2025

Les cessions réalisées par CORUM Origin au cours de l'année ne présagent pas de ses performances futures.

## Italie

Brembo  
Bergame

Cédé au 1<sup>er</sup> trimestre 2025



Année d'acquisition : 2017  
Prix de l'acquisition : 63 M€

Prix de cession : 73 M€  
Plus-value : 10 M€

## France

Implus footcare  
Limay

Cédé au 4<sup>e</sup> trimestre 2025



Année d'acquisition : 2018  
Prix de l'acquisition : 12,8 M€

Prix de cession : 18,3 M€  
Plus-value : 5,5 M€

## Lituanie

DEPO  
Vilnius

Cédé au 3<sup>e</sup> trimestre 2025



Année d'acquisition : 2019  
Prix de l'acquisition : 25,7 M€

Prix de cession : 31,4 M€  
Plus-value : 5,7 M€

## France

Non occupé  
Les Ulis

Cédé au 4<sup>e</sup> trimestre 2025



Année d'acquisition : 2014  
Prix de l'acquisition : 18,7 M€

Prix de cession : 19 M€  
Plus-value : 300 000 €

## Italie

Intensa Sanpaolo  
Capri

Cédé au 4<sup>e</sup> trimestre 2025



Année d'acquisition : 2022  
Prix de l'acquisition : 14,5 M€

Prix de cession : 21 M€  
Plus-value : 6,5 M€



Nieuwegein – Pays-Bas  
Acquis le 30 novembre 2021





# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Courbevoie - France  
Acquis le 15 septembre 2025





# LE MARCHÉ DES PARTS

Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.  
Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne présagent pas des performances futures de CORUM Origin.

**Date de création :** 6 février 2012  
**Date d'ouverture au public :** 6 avril 2012  
**Prix de souscription de la part au 01/01/2025 :** 1 135 €  
**Prix de souscription de la part au 31/12/2025 :** 1 135 €  
**Valeur nominale de la part :** 862 €

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## Évolution du capital

|                                                                                           | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Montant du capital nominal au 31/12 en k€                                                 | 2 881 037 | 2 477 108 | 2 232 734 | 1 966 699 | 1 750 614 |
| Nombre de parts au 31/12                                                                  | 3 342 316 | 2 873 643 | 2 590 172 | 2 281 547 | 2 030 869 |
| Nombre d'associés au 31/12                                                                | 74 771    | 61 244    | 52 986    | 45 256    | 39 020    |
| Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€ | 69 664    | 43 929    | 45 956    | 36 869    | 29 055    |
| Prix d'entrée au 31/12 <sup>[1]</sup>                                                     | 1 135 €   | 1 135 €   | 1 135 €   | 1 135 €   | 1 090 €   |

[1] Prix payé par le souscripteur.

## Évolution du prix de la part

|                                                         | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de souscription au 01/01                           | 1 135 € | 1 135 € | 1 135 € | 1 090 € | 1 090 € |
| Prix de souscription au 31/12                           | 1 135 € | 1 135 € | 1 135 € | 1 135 € | 1 090 € |
| Dividende brut versé au titre de l'année <sup>[1]</sup> | 73,80 € | 68,62 € | 68,80 € | 75,01 € | 76,62 € |
| Report à nouveau cumulé par part en jouissance          | 0,02 €  | -       | -       | 0,01 €  | 0,01 €  |
| Report à nouveau cumulé par part souscrite              | 0,02 €  | -       | -       | 0,01 €  | 0,01 €  |
| Taux de rendement interne <sup>[2]</sup>                | 6,63 %  | 6,75 %  | 6,84 %  | 7,06 %  | 6,60 %  |
| Taux de distribution <sup>[3]</sup>                     | 6,50 %  | 6,05 %  | 6,06 %  | 6,88 %  | 7,03 %  |
| Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>             | -       | -       | -       | 4,13 %  | -       |

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.  
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.  
[3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1<sup>er</sup> janvier 2022).  
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## Chiffres clés

|                                                 | 2025          |                 | 2024          |                 |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                                                 | Total (en k€) | Par part (en €) | Total (en k€) | Par part (en €) |
| <b>1 – Compte de résultat<sup>[1]</sup></b>     |               |                 |               |                 |
| Produits de l'activité immobilière              | 307 940       | 106,96          | 285 861       | 110,80          |
| Résultat de l'activité immobilière              | 229 694       | 79,78           | 214 923       | 83,30           |
| Résultat de l'exercice                          | 193 946       | 67,37           | 174 060       | 67,46           |
| <b>2 – Valeurs bilanciellles<sup>[2]</sup></b>  |               |                 |               |                 |
| Capital social                                  | 2 881 037     | 862,00          | 2 477 108     | 862,00          |
| Total des capitaux propres                      | 3 045 790     | 911,28          | 2 597 807     | 904,01          |
| Immobilisations locatives                       | 2 960 152     | 885,66          | 2 665 615     | 927,59          |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | 185 895       | 55,62           | 185 733       | 64,63           |
| Total de l'état du patrimoine                   | 3 045 790     | 911,28          | 2 597 807     | 904,01          |
| <b>3 – Autres informations</b>                  |               |                 |               |                 |
| Résultat distribuable <sup>[1]</sup>            | 193 946       | 67,37           | 174 060       | 67,46           |
| Dividende <sup>[3]</sup>                        | 214 227       | 73,80           | 177 208       | 68,62           |
| <b>4 – Patrimoine<sup>[2]</sup></b>             |               |                 |               |                 |
| Valeur vénale des immeubles                     | 3 307 493     | 989,58          | 2 995 235     | 1 042,31        |
| Valeur comptable                                | 3 045 790     | 911,28          | 2 597 807     | 904,01          |
| Valeur de réalisation                           | 3 206 844     | 959,47          | 2 739 599     | 953,35          |
| Valeur de reconstitution                        | 3 929 427     | 1 175,66        | 3 369 093     | 1 172,41        |

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen 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 dividende 2025 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (67,18 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2025 (6,46 €) et de produits financiers (0,16 €).





Évolution par part des résultats financiers (en €)

|                                                                 | 2025         | % du<br>total des<br>revenus | 2024         | % du<br>total des<br>revenus | 2023         | % du<br>total des<br>revenus | 2022         | % du<br>total des<br>revenus | 2021         | % du<br>total des<br>revenus |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Recettes locatives brutes                                       | 85,40        | 96,51 %                      | 87,64        | 96,07 %                      | 90,18        | 98,21 %                      | 82,68        | 97,64 %                      | 84,17        | 99,11 %                      |
| Produits financiers <sup>[1]</sup>                              | 0,18         | 0,20 %                       | 0,15         | 0,16 %                       | 0,05         | 0,05 %                       | 0,01         | 0,01 %                       | -            | -                            |
| Produits divers                                                 | 2,91         | 3,29 %                       | 3,44         | 3,77 %                       | 1,60         | 1,74 %                       | 1,99         | 2,35 %                       | 0,75         | 0,89 %                       |
| Transfert de charges                                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            |
| <b>Total des revenus<sup>[2]</sup></b>                          | <b>88,49</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>91,23</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>91,83</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>84,68</b> | <b>100,00 %</b>              | <b>84,92</b> | <b>100,00 %</b>              |
| Commission de gestion                                           | 10,59        | 11,97 %                      | 10,82        | 11,86 %                      | 11,18        | 12,18 %                      | 10,25        | 12,11 %                      | 10,44        | 12,29 %                      |
| Autres frais de gestion                                         | 0,55         | 0,62 %                       | 1,64         | 1,80 %                       | 1,15         | 1,25 %                       | 1,46         | 1,73 %                       | 1,26         | 1,48 %                       |
| Entretien du patrimoine                                         | -            | -                            | 0,83         | 0,91 %                       | 0,65         | 0,71 %                       | 0,57         | 0,68 %                       | 0,56         | 0,66 %                       |
| Charges financières                                             | 2,74         | 3,09 %                       | 4,79         | 5,25 %                       | 5,90         | 6,42 %                       | 2,96         | 3,49 %                       | 2,85         | 3,36 %                       |
| Charges locatives non récupérables                              | 8,24         | 9,31 %                       | 7,46         | 8,18 %                       | 5,59         | 6,09 %                       | 6,73         | 7,95 %                       | 4,36         | 5,13 %                       |
| <b>Sous-total des charges externes</b>                          | <b>22,12</b> | <b>25,00 %</b>               | <b>25,55</b> | <b>28,01 %</b>               | <b>24,47</b> | <b>26,65 %</b>               | <b>21,98</b> | <b>25,95 %</b>               | <b>19,46</b> | <b>22,91 %</b>               |
| Amortissements nets <sup>[3]</sup>                              | 0,02         | -                            | 0,02         | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            |
| Provisions nettes <sup>[3]</sup>                                | -1,02        | -1,15 %                      | -1,78        | -1,95 %                      | -0,01        | -0,01 %                      | -2,00        | -2,36 %                      | 2,50         | 2,95 %                       |
| <b>Sous-total des charges internes</b>                          | <b>-0,99</b> | <b>-1,15 %</b>               | <b>-1,76</b> | <b>-1,95 %</b>               | <b>-0,01</b> | <b>-0,01 %</b>               | <b>-2,00</b> | <b>-2,36 %</b>               | <b>2,50</b>  | <b>2,95 %</b>                |
| <b>Total des charges<sup>[4]</sup></b>                          | <b>21,13</b> | <b>23,85 %</b>               | <b>23,79</b> | <b>26,06 %</b>               | <b>24,46</b> | <b>26,63 %</b>               | <b>19,98</b> | <b>23,60 %</b>               | <b>21,96</b> | <b>25,86 %</b>               |
| <b>Résultat courant</b>                                         | <b>67,37</b> | <b>76,13 %</b>               | <b>67,43</b> | <b>73,92 %</b>               | <b>67,36</b> | <b>73,36 %</b>               | <b>64,70</b> | <b>76,40 %</b>               | <b>62,96</b> | <b>74,14 %</b>               |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                                    | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>0,03</b>  | <b>0,03 %</b>                |
| Variation du report à nouveau                                   | -            | -                            | -            | -                            | 0,01         | 0,01 %                       | -            | -                            | -            | -0,01 %                      |
| <b>Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux</b> | <b>67,34</b> | <b>76,13 %</b>               | <b>67,43</b> | <b>73,92 %</b>               | <b>67,37</b> | <b>73,37 %</b>               | <b>64,69</b> | <b>76,40 %</b>               | <b>62,98</b> | <b>74,16 %</b>               |
| <b>Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux</b> | <b>67,34</b> | <b>76,13 %</b>               | <b>67,43</b> | <b>73,92 %</b>               | <b>67,37</b> | <b>73,37 %</b>               | <b>64,69</b> | <b>76,40 %</b>               | <b>62,98</b> | <b>74,16 %</b>               |

[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 prélevées sur la prime d'émission.

Emploi des fonds (en k€)

|                                                                                                    | 2025          | Variation     | 2024          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| + Fonds collectés                                                                                  | 3 665 992     | 537 887       | 3 128 105     |
| + Emprunts                                                                                         | 192 595       | -98 785       | 291 379       |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 154 293       | 16 620        | 137 673       |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission              | 463 657       | 69 664        | 393 993       |
| - Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés                                               | 3 146 172     | 294 824       | 2 851 348     |
| + Plus-values réalisées sur cessions d'actifs <sup>[1]</sup>                                       | 30            | 16            | 14            |
| <b>Sommes restant à investir</b>                                                                   | <b>94 495</b> | <b>58 011</b> | <b>36 484</b> |

[1] Les plus-values des cessions de l'année ont été distribuées (cf. page 31).

Tableau de financement (en k€)

En complément du tableau d'emploi des fonds ci-dessus, la société de gestion vous communique le tableau de financement, état des flux de trésorerie d'emplois mobilisés et de ressources dégagées.

|                                                   | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b> | <b>23 079</b>  | <b>23 756</b>  |
| <b>Ressources de l'exercice</b>                   |                |                |
| Bénéfice de l'exercice                            | 193 946        | 174 060        |
| Cessions d'actifs <sup>[1]</sup>                  | 20 386         | 3 162          |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette)  | 447 934        | 260 732        |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes    | 92 783         | 7 014          |
| Dotations aux provisions                          | 8 117          | 9 819          |
| <b>Total des ressources</b>                       | <b>763 165</b> | <b>454 786</b> |
| <b>Emplois de l'exercice</b>                      |                |                |
| Variation des valeurs réalisables                 | 178 073        | 5 907          |
| Acquisitions d'immeubles                          | 294 753        | 260 534        |
| Solde du dividende de l'exercice précédent        | 15 590         | 14 389         |
| Dividendes exceptionnels <sup>[2]</sup>           | 20 293         | 3 154          |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice             | 175 642        | 158 465        |
| Reprise d'amortissements et de provisions         | 9 442          | 13 014         |
| <b>Total des emplois</b>                          | <b>693 793</b> | <b>455 462</b> |
| <b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>      | <b>92 451</b>  | <b>23 079</b>  |

[1] Plus-values sur cessions d'actifs, nettes des honoraires de la société de gestion.  
[2] Plus-values sur cessions 2025.





# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

## Comptes

### État du patrimoine (en k€)

|                                                                                                  | 2025                      |                     | 2024                      |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                                                                  | Valeurs<br>bilancielleres | Valeurs<br>estimees | Valeurs<br>bilancielleres | Valeurs<br>estimees |
| Immobilisations locatives <sup>[1]</sup>                                                         | 2 953 357                 | 3 113 294           | 2 659 956                 | 2 811 730           |
| Immobilisations en cours                                                                         | 6 919                     | 6 919               | 5 659                     | 2 725               |
| Titres de participation <sup>[1]</sup>                                                           | 185 895                   | 187 280             | 185 733                   | 180 780             |
| Amortissements                                                                                   | -124                      | -                   | -53                       | -                   |
| Provisions liees aux placements immobiliers                                                      | -3 870                    | -                   | -7 863                    | -                   |
| Total des placements immobiliers                                                                 | 3 142 177                 | 3 307 493           | 2 843 432                 | 2 995 235           |
| Avances en compte courant et creances rattachees<br>a des immobilisations financieres controlees | 4 262                     | -                   | 10 012                    | -                   |
| Total des immobilisations financieres                                                            | 4 262                     | -                   | 10 012                    | -                   |
| Actifs immobilises                                                                               | -                         | -                   | -                         | -                   |
| Locataires et comptes rattaches                                                                  | 88 970                    | 88 970              | 54 415                    | 54 415              |
| Autres creances                                                                                  | 49 427                    | 49 427              | 85 563                    | 85 563              |
| Placements et disponibilites                                                                     | 92 451                    | 92 451              | 23 079                    | 23 079              |
| Provisions pour risques et charges                                                               | -6 921                    | -6 921              | -7 394                    | -7 394              |
| Dettes financieres                                                                               | -209 079                  | -209 079            | -301 181                  | -301 181            |
| Dettes d'exploitation                                                                            | -80 118                   | -80 118             | -109 343                  | -109 343            |
| Total des autres actifs et passifs d'exploitation                                                | -65 269                   | -65 269             | -254 861                  | -254 861            |
| Total des comptes de regularisation actifs et passifs                                            | -35 380                   | -35 380             | -776                      | -776                |
| Capitaux propres comptables                                                                      | 3 045 790                 | -                   | 2 597 807                 | -                   |
| Valeur estimee du patrimoine <sup>[2]</sup>                                                      | -                         | 3 206 844           | -                         | 2 739 599           |

[1] Frais d'acquisition inclus.  
[2] Valeur de realisation definie a l'article L. 214-109 du Code monetaire et financier (anciennement article 11 de la loi n° 701300 du 31 decembre 1970)  
et a l'article 14 du decret n° 71524 du 1er juillet 1971.

### Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

|                                                       | Ouverture<br>au 01/01/2025 | Mouvements<br>2025 | Cloture<br>au 31/12/2025 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| Capital                                               | 2 477 108                  | 403 928            | 2 881 037                |
| Capital souscrit                                      | 2 477 108                  | 403 928            | 2 881 037                |
| Prime d'emission nette                                | 120 671                    | 44 005             | 164 677                  |
| Primes d'emission                                     | 650 997                    | 133 959            | 784 956                  |
| Prelevement sur prime d'emission                      | -530 326                   | -89 953            | -620 279                 |
| Ecart d'evaluation                                    | 14                         | 16                 | 30                       |
| Reserves et report a nouveau                          | 9                          | 5                  | 14                       |
| Resultat de l'exercice                                |                            |                    |                          |
| Resultat au 31/12/2024                                | 174 060                    | -174 060           | -                        |
| Acomptes sur distribution au 31/12/2024               | -174 055                   | 174 055            | -                        |
| Resultat au 31/12/2025                                | -                          | 193 946            | 193 946                  |
| Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025 | -                          | -193 913           | -193 913                 |
| Total des capitaux propres                            | 2 597 807                  | 447 983            | 3 045 790                |

### Engagement hors bilan (en k€)

|                                                         | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Dettes garanties                                        | 125 362    | 249 150    |
| Engagements donnes sur les placements immobiliers       | -          | -          |
| Engagements donnes/requs sur les instruments financiers | -          | -          |
| Garanties donnees                                       | 35 984     | 13 504     |
| Garanties reues                                         | -182 051   | -168 047   |
| Aval, cautions                                          | -          | -          |

### Compte de resultat (en k€)

|                                                                      | 2025    | 2024    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Produits de l'activite immobiliere                                   |         |         |
| Loyers                                                               | 245 881 | 226 161 |
| Charges facturees                                                    | 33 062  | 27 689  |
| Produits des participations controlees                               | -       | -       |
| Produits annexes                                                     | 8 385   | 8 870   |
| Reprise de provisions                                                | 3 993   | 2 147   |
| Transfert de charges immobilieres                                    | 16 620  | 20 994  |
| Total I : produits immobiliers                                       | 307 940 | 285 861 |
| Charges de l'activite immobiliere                                    |         |         |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                          | 33 062  | 27 689  |
| Travaux de gros entretiens                                           | -       | -       |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                            | -       | 2 147   |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens                         | -       | -       |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | -       | -       |
| Autres charges immobilieres (dont charges financieres)               | 28 461  | 20 086  |
| Charges sur acquisitions realisees                                   | 16 620  | 20 994  |
| Charges sur acquisitions non realisees                               | 103     | 22      |
| Depreciation des titres de participation controlees                  | -       | -       |
| Total II : charges immobilieres                                      | 78 246  | 70 938  |
| Resultat de l'activite immobiliere A = (I-II)                        | 229 694 | 214 924 |



Compte de résultat (en k€) (suite)

|                                                                     | 2025    | 2024    |
|---------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                      |         |         |
| Reprise d'amortissement d'exploitation                              | -       | -       |
| Reprise de provisions d'exploitation                                | -       | -       |
| Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>                 | 69 664  | 43 929  |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                      | -       | 3 242   |
| Total I : produits d'exploitation                                   | 69 664  | 47 171  |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                       |         |         |
| Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>                 | 100 161 | 71 823  |
| Diverses charges d'exploitation                                     | 1 585   | 4 234   |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                         | 71      | 53      |
| Dotations aux provisions d'exploitation                             | -       | -       |
| Dépréciation des créances douteuses                                 | 1 063   | 801     |
| Total II : charges d'exploitation                                   | 102 880 | 76 912  |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) | -33 216 | -29 742 |
| <b>Produits financiers</b>                                          |         |         |
| Dividendes des participations non contrôlées                        | -       | -       |
| Produits d'intérêts des comptes courants                            | 500     | 310     |
| Autres produits financiers                                          | 5       | 74      |
| Reprise de provisions sur charges financières                       | -       | -       |
| Total I : produits financiers                                       | 505     | 384     |
| <b>Charges financières</b>                                          |         |         |
| Charges d'intérêts des emprunts                                     | 3 037   | 11 506  |
| Charges d'intérêts des comptes courants                             | -       | -       |
| Autres charges financières                                          | -       | -       |
| Dépréciations                                                       | -       | -       |
| Total II : charges financières                                      | 3 037   | 11 506  |
| Résultat financier C = (I-II)                                       | -2 532  | -11 122 |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                       |         |         |
| Produits exceptionnels                                              | -       | -       |
| Reprise de provisions exceptionnelles                               | -       | -       |
| Total I : produits exceptionnels                                    | -       | -       |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                      |         |         |
| Charges exceptionnelles                                             | -       | -       |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles      | -       | -       |
| Total II : charges exceptionnelles                                  | -       | -       |
| Résultat exceptionnel D = (I-II)                                    | -       | -       |
| Résultat net (A+B+C+D)                                              | 193 946 | 174 060 |

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.  
[2] Dont les commissions de souscription pour 69 664 k€ en 2025 et 43 929 k€ en 2024.

Annexe aux comptes

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

- aux dispositions du règlement ANC n° 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 1<sup>er</sup> 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° 2016-03 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 ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilanciell



Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans l'état du patrimoine (valeurs bilanciell

Valeurs vénale

En vertu des dispositions applicables à CORUM Origin, les « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présentent 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 national 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.

Valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs bilanciell

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte des mêmes méthodes de calcul effectuées par l'expert pour l'évaluation de l'ensemble du patrimoine immobilier.

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<br>au 01/01/2025 | Augmentation | Diminution | Valeurs brutes<br>au 31/12/2025 |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------|------------|---------------------------------|
| Terrains et constructions locatives | 2 633 474                       | 428 228      | 133 285    | 2 928 417                       |
| Immobilisations en cours            | 5 659                           | 13 292       | 12 031     | 6 919                           |
| Frais d'acquisition                 | 26 482                          | 2 907        | 4 450      | 24 940                          |
| Titres de participation             | 185 732                         | 163          | -          | 185 895                         |
| Amortissements                      | -53                             | -71          | -          | -124                            |
| Total                               | 2 851 295                       | 444 519      | 149 766    | 3 146 047                       |

Détail des immobilisations en cours (en k€)

|                                                                                 | 2025               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                                 | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Amersfoort, Laan 1914 nr. 35, Amersfoort                                        | 8                  | 8                |
| Antwerp, Pelikanstraat 10-16, Antwerp                                           | 1                  | 1                |
| Australia Viladecans, Viladecans Business Park, Viladecans                      | 22                 | 22               |
| Bahia Azul, Bahia Azul Avda Monserrat Caballe, Malaga                           | 60                 | 60               |
| Brasil_Viladecans, Viladecans Business Park carrer de Catalunya 83, Viladecans  | 14                 | 14               |
| Capelle - HQ, Fascinatio Boulevard 1302, Capelle A/D IJssel                     | 1                  | 1                |
| Düsseldorf-Moxy, Bonner straÙe 59, Düsseldorf                                   | 96                 | 96               |
| Estate Alessandria - Bricofer, Via Giordano Bruno n 69 and 69b, Alessandria     | 1                  | 1                |
| Estate Attigliano - Bricofer, Strada Della Bandita A SNC, Attigliano            | 1                  | 1                |
| Estate Isonzo - Bologna, Via Isonzo 55, Casalecchio, Bologna                    | 177                | 177              |
| Estate Milan - Amoretti, Via Carlo Amoretti 78, Milan                           | 432                | 432              |
| Estate Milan - Forlanini, Via Enrico Forlanini 23, Milan                        | 229                | 229              |
| Estate Olbia - Bricofer, Golfo Aranci n. 68,70 e Via Ruanda n60-62 e 64, Olbia  | 1                  | 1                |
| Estate Osasco - Bricofer, Via Pinerolo n 15, Osasco                             | 1                  | 1                |
| Estate Rozzano.Autogril, Palzzo Z, Rozzano                                      | 3                  | 3                |
| Estate Vigliano - Bricofer, Via della Tollegna snc, Vigliano Biellese           | 1                  | 1                |
| Flight Forum 240, Flight Forum 240, Eindhoven                                   | 416                | 416              |
| Hambourg - Friedrich Ebert Damm 124-134,22047                                   | 46                 | 46               |
| Hoofddorp - Bloemlaan 4                                                         | 649                | 649              |
| Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 - 2132 JC                           | 111                | 111              |
| Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS                                             | 121                | 121              |
| Kaunas - Vakarinis aplinkkelis 8                                                | -111               | -111             |
| La Haye - Manplein 55 - 2516 CK                                                 | 138                | 138              |
| La Haye (Hotel Indigo), Noordeinde 33, Den Haag                                 | 1                  | 1                |
| Lahti, Kartanonkatu 2, Lahti                                                    | 1                  | 1                |
| Leiden, Zernikedreef 16, Leiden                                                 | 2                  | 2                |
| Leiden_Carrefour, Dellaertweg 1, 5D, 5E 5G, 7E, 7G, 9D, 9E, 9F1, 9F, 9G, Leiden | 11                 | 11               |
| Leiderdorp_O, Simon Smitweg 18, Leiderdorp                                      | 1                  | 1                |
| Lieusaint - rue de la Mixité 77127                                              | 7                  | 7                |
| Loviisa, Porvoonkatu 2, Loviisa                                                 | 59                 | 59               |
| Mosae Forum, Mosae Forum, Maastricht                                            | 10                 | 10               |
| Moxy Kesterbach, Am Weiher 1, Kelsterbach                                       | 18                 | 18               |
| Murska, Nemcavci 66, Murska Sobota                                              | 19                 | 19               |

...

|                                                                         | 2025               |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
|                                                                         | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Neu-Isenburg, Siemenstrasse 10, Neu-Isenburg                            | 204                | 204              |
| New Tide, Marten Meesweg 35, Rotterdam                                  | 144                | 144              |
| Nieuweigen - Ringwade 1-49                                              | 883                | 883              |
| Nijmegen, Nieuwe Dukenburgseweg 11, Nijmegen                            | 2                  | 2                |
| Novotel Amsterdam Schiphol Airport, Taurusavenue 12, Hoofddorp          | 1                  | 1                |
| Oosterhout I, Everdenberg 50, Oosterhout                                | 1                  | 1                |
| Oosterhout II, Everdenberg 14, Oosterhout                               | 1                  | 1                |
| Roma - Via Caterina Troiani n. 71/75                                    | 19                 | 19               |
| Rosmalen - Heijmans - Graafsebaan 67 - 5248 JT                          | 41                 | 41               |
| Rotterdam - Laan op Zuid 391-469 - 3072                                 | 190                | 190              |
| Rotterdam - Marten Meesweg 35                                           | 36                 | 36               |
| Trinity, Fascinatio Boulevard 350, Rotterdam                            | 1 153              | 1 153            |
| Valeo Logistics Jaen, Polígono Industrial Cañada de la Fuente, Martos   | 7                  | 7                |
| Vianen, Ingenieur DS Tuijnmanweg 1d, 3 - 5, Vianen                      | 3                  | 3                |
| Vilvoorde - Medialaan 50                                                | 580                | 580              |
| Westgate I, Thomas R. Malthusstraat 5-57, Amsterdam                     | 753                | 753              |
| WKC Zuidpoort, Bastiaansplein 1, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 135, 137, Delft | 2                  | 2                |
| Zaandam - Hermitage 1-140                                               | 266                | 266              |
| Zaltbommel - Hogeweg 123                                                | 53                 | 53               |
| Zoetermeer - Rontgenlaan 75 - 2719 DX                                   | 32                 | 32               |
| Total                                                                   | 6 919              | 6 919            |

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

|         | Provision<br>au 01/01/2025 | Dotation            |                        | Reprise            |                        | Provision<br>au 31/12/2025 |
|---------|----------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
|         |                            | Immeubles<br>acquis | Patrimoine<br>existant | Immeubles<br>cédés | Patrimoine<br>existant |                            |
| Montant | 7 863                      | -                   | -                      | -                  | 3 993                  | 3 870                      |

|                                  | Date début | Montant provision |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 01/01/26   | 3 105             |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 01/01/27   | 481               |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 01/01/28   | 283               |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 01/01/29   | -                 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 01/01/30   | -                 |
| Total                            |            | 3 870             |





Immobilisations financières (en k€)

Les titres de participation détenus<sup>[1]</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2025.

| Société détenue               | Date acquisition | Valeur comptable | Valeur estimée | Capital  | Résultat 2024 | Capitaux propres | Quote-part détenue |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------|---------------|------------------|--------------------|
| Koy Inari Saariseläntie 7     | 28/06/2018       | 8 988            | 7 800          | 2,5      | -             | 1 183            | 100 %              |
| Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3    | 28/06/2018       | 14 383           | 12 900         | 2,5      | -             | 1 508            | 100 %              |
| Koy Kuusamo Kylpylätie 5      | 28/06/2018       | 16 389           | 14 300         | 2,5      | -             | 868              | 100 %              |
| Koy Rauma Aittakarinkatu 9    | 28/06/2018       | 6 171            | 7 500          | 2,5      | -             | 1 505            | 100 %              |
| Koy Sotkamo Katinkullantie 15 | 28/06/2018       | 11 211           | 10 200         | 2,5      | -             | 415              | 100 %              |
| Koy Turku Eerikinkatu 28      | 28/06/2018       | 14 420           | 16 400         | 2,5      | -             | 1 608            | 100 %              |
| Skanska HQ                    | 10/07/2018       | 37 901           | 39 400         | 17 962,5 | -             | 18 374           | 100 %              |
| Emerald Oulu                  | 19/06/2019       | 7 706            | 8 000          | 2,5      | -             | 4 122            | 100 %              |
| Helsinki2                     | 21/02/2020       | 46 479           | 44 600         | 2,5      | -             | 14 266           | 100 %              |
| Lempäälä                      | 09/11/2020       | 7 034            | 7 980          | 10,0     | -             | 5 216            | 100 %              |
| Munkinseudun Kiinteistö Oy    | 27/11/2024       | 15 212           | 18 200         | 8,0      | -             | 1 826            | 100 %              |
| Total                         | Total            | 185 895          | 187 280        | 18 001   | -             | 50 891           |                    |

[1] Contrôlés au sens du règlement ANC n° 2016-03.

Les titres détenus par CORUM Origin sont relatifs à des sociétés MREC localisées en Finlande (Mutual Real Estate Companies). En Finlande, la propriété immobilière est souvent organisée par le biais de la propriété indirecte via le véhicule d’investissement immobilier MREC (cf. pages 39 – 40).

Les autres immobilisations financières (en k€)

|                          | 2024  | Versements | Remboursements | 2025  |
|--------------------------|-------|------------|----------------|-------|
| Dépôts et cautionnements | 1 094 | 24         | -              | 1 118 |
| Total                    | 1 094 | 24         | -              | 1 118 |

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s’élèvent à 209 079 k€ à fin 2025 et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 192 595 k€ et des dépôts de garantie pour 16 484 k€.

| Décomposition des postes du bilan                    | 2025    | 2024    |
|------------------------------------------------------|---------|---------|
| Emprunts                                             | 192 595 | 291 379 |
| Concours bancaires courants                          | -       | -       |
| Total des dettes envers les établissements de crédit | 192 595 | 291 379 |
| Total des dépôts de garantie reçus                   | 16 484  | 10 895  |

Détail des emprunts (en k€)

| Ventilation par maturité résiduelle | Jusqu'à 1 an | [1-5 ans] | > 5 ans | Total   |
|-------------------------------------|--------------|-----------|---------|---------|
| Emprunts à taux fixes               |              |           |         |         |
| Emprunts amortissables              | -            | -         | -       | -       |
| Emprunts « in fine »                | -            | -         | -       | -       |
| Emprunts à taux variables           | 595          | 192 000   | -       | 192 595 |
| Emprunts amortissables              | -            | -         | -       | -       |
| Emprunts « in fine »                | 595          | 192 000   | -       | 192 595 |
| Total                               | 595          | 192 000   | -       | 192 595 |

Dettes garanties (en k€)

| Ligne de crédit | Type de garantie    | Actifs                                                                                   | Montants des garanties données |
|-----------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| BPVF - 2017     | Hypothèque inscrite | Meudon / Novotel Schipol                                                                 | 3 362                          |
| SG 2024         | Hypothèque inscrite | Brussels - Saint-Josse-Ten-Noode                                                         | 92 000                         |
| ERSTE 2025      | Hypothèque inscrite | Ljubjana - Zgornji Brnik 130F - 4210 Brnik Aerodrom & Zgornji Brnik 301 - Brnik Aerodrom | 30 000                         |
| Total           |                     |                                                                                          | 125 362                        |

Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers

Néant.

Ratio d’endettement (en k€)

|                         | 2025      | 2024      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Emprunts bancaires      | 192 595   | 291 379   |
| Engagements immobiliers | -         | -         |
| Valeur de réalisation   | 3 206 844 | 2 739 599 |
| Ratio d'endettement     | 6 %       | 11 %      |

Informations relatives aux capitaux propres

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d’immeubles (en k€)

|                                                                                    | 2025   | 2024  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| + Plus ou moins-values réalisées sur cessions d’immeubles réalisées <sup>[1]</sup> | 27 509 | 4 144 |
| - Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques                     | 3 841  | 1 144 |
| - Provisions/honoraires de la société de gestion                                   | 7 199  | 983   |
| - Distribution sur plus-values réalisées sur cessions                              | 16 452 | 2 011 |
| = Plus ou moins-values réalisées sur cessions d’immeubles <sup>[2]</sup>           | 30     | 14    |

[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 2024 (en k€)

|                                                | 2025     |
|------------------------------------------------|----------|
| Résultat net de l'exercice 2024                | 174 060  |
| Réserves et report à nouveau 2024              | 9        |
| Distribution au titre de l'exercice 2024       | -174 055 |
| Réserves et report à nouveau après affectation | 14       |

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 pour 3 342 316 parts au 31 décembre 2025.

|                                                                                                                 | 2025      | 2025 par part | 2024      | 2024 par part |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
|                                                                                                                 | en k€     | en €          | en k€     | en €          |
| Placements immobiliers                                                                                          | 3 146 439 | -             | 2 853 444 | -             |
| Autres actifs nets <sup>[1]</sup>                                                                               | -100 649  | -             | -255 636  | -             |
| Valeur comptable                                                                                                | 3 045 790 | 911,28        | 2 597 807 | 904,01        |
| Valeur vénale des immobilisations locatives                                                                     | 3 307 493 | -             | 2 995 235 | -             |
| Autres actifs nets <sup>[1]</sup>                                                                               | -100 649  | -             | -255 636  | -             |
| Valeur de réalisation                                                                                           | 3 206 844 | 959,47        | 2 739 599 | 953,35        |
| Frais nécessaires pour l’acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l’exercice <sup>[2]</sup> | 252 466   | -             | 226 416   | -             |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution                                                      | 470 117   | -             | 403 078   | -             |
| Valeur de reconstitution                                                                                        | 3 929 427 | 1175,66       | 3 369 093 | 1172,41       |

[1] Les autres actifs nets correspondent à l’actif circulant net moins déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.  
[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d’expertise reçues le 31 décembre de chaque année.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations relatives aux actifs et passifs d’exploitation

Détail des créances

| Décomposition des postes du bilan (en k€)                  | 2025    | 2024    |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Créances locataires et comptes rattachés                   |         |         |
| Créances locataires <sup>[1]</sup>                         | 83 615  | 48 931  |
| Créances douteuses                                         | 10 413  | 9 480   |
| Dépréciation des créances locataires                       | -5 058  | -3 994  |
| Total des créances locataires et comptes rattachés         | 88 970  | 54 415  |
| Autres créances                                            |         |         |
| Fournisseurs d’immobilisations – avances                   | -       | -       |
| Fournisseurs exploitation – débiteur                       | 858     | 2 009   |
| Intérêts ou dividendes à recevoir                          | -       | 83      |
| État et autres collectivités                               | 40 657  | 78 336  |
| Syndics                                                    | 7 900   | 5 136   |
| Associés débiteurs                                         | -412    | -       |
| Créances sur distribution                                  | -       | -       |
| Total des autres créances                                  | 49 427  | 85 563  |
| Total des locataires, comptes rattachés et autres créances | 138 397 | 139 978 |

[1] 2025 : dont 18,3 M€ de quittance non échu.

Détail des dettes

| Décomposition des postes du bilan (en k€)            | 2025    | 2024    |
|------------------------------------------------------|---------|---------|
| Emprunts                                             | 192 595 | 291 379 |
| Concours bancaires courants                          | -       | -       |
| Total des dettes envers les établissements de crédit | 192 595 | 291 379 |
| Total des dépôts de garantie reçus                   | 16 484  | 10 895  |
| Locataires créditeurs                                | 14 249  | 10 502  |
| Fournisseurs et comptes rattachés                    | 14 856  | 7 570   |
| État et autres collectivités                         | 17 246  | 62 456  |
| Syndics                                              | 17 643  | 15 773  |
| Associés créditeurs                                  | 1 070   | -       |
| Dettes sur distribution                              | 15 053  | 13 042  |
| Total des dettes d’exploitation                      | 80 118  | 109 343 |

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l’activité immobilière (en k€)

|                                        | 2025    | 2024    |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Loyers                                 | 245 881 | 226 161 |
| Charges facturées                      | 33 062  | 27 689  |
| Produits des participations contrôlées | -       | -       |
| Produits annexes                       | 8 385   | 8 870   |
| Reprise de provisions                  | 3 993   | 2 147   |
| Transfert de charges immobilières      | 16 620  | 20 994  |
| Total I : produits immobiliers         | 307 940 | 285 861 |

Les loyers et les charges facturées représentent 91 % des produits liés à l’activité.  
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d’enregistrement.

Charges de l’activité immobilière (en k€)

|                                                                      | 2025   | 2024   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits                          | 33 062 | 27 689 |
| Travaux de gros entretiens                                           | -      | -      |
| Charges d’entretien du patrimoine locatif                            | -      | 2 147  |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens                         | -      | -      |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | -      | -      |
| Autres charges immobilières (dont charges financières)               | 28 461 | 20 086 |
| Charges sur acquisitions réalisées                                   | 16 620 | 20 994 |
| Charges sur acquisitions non réalisées                               | 103    | 22     |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés                   | -      | -      |
| Total II : charges immobilières                                      | 78 246 | 70 938 |

- Les charges de l’activité immobilière se décomposent comme suit :
- les charges ayant leur contrepartie en produits pour 33 062 k€ sont composées des charges refacturées ;
  - aucune dotation aux provisions pour gros entretiens n’a été enregistrée en 2025.

Les autres charges immobilières pour un montant de 28 461 k€ correspondent aux charges non récupérées et aux charges d’intérêts liées à l’activité.



Produits d’exploitation de la société

Les produits d’exploitation, d’un montant de 69 664 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d’ex- ploitation pour un montant de 69 664 k€, correspondant aux commissions de souscription.

Charges d’exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l’exercice 2025 :

- 13,20 % TTC des produits locatifs HT et produits finan- ciers nets encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 32 811 k€ (dont impact résultat de 30 497 k€) ;
- 11,964 % TTC du prix de souscription, soit 69 664 k€.

Les autres charges d’exploitation, d’un total de 2 719 k€, sont constituées de :

- honoraires et frais divers pour 3 811 k€ ;
- impôts et taxes pour –2 155 k€ ;
- dotations aux amortissements d’exploitation pour 71 k€ ;
- dotations pour créances douteuses pour 1 063 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s’établit à –2 532 k€ et est constitué des intérêts d’emprunts (–3 037 k€) et de produits finan- ciers sur comptes bancaires rémunérés pour 500 k€ et d’autres produits financiers pour 5 k€.

Résultat exceptionnel

Néant.

Autres informations

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par les locataires en cas d’impayé.

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- caution de la maison mère ;
- garantie bancaire relative à 6 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 8 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 9 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 12 mois de loyers.

Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

Tableau de composition du patrimoine (en k€)

|                                     | 2025               |                  | 2024               |                  |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|                                     | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Terrains et constructions locatives |                    |                  |                    |                  |
| Bureau                              | 1 858 566          | 1 949 130        | 1 499 083          | 1 584 950        |
| Commerce                            | 796 616            | 896 070          | 845 684            | 872 119          |
| Hôtellerie                          | 201 483            | 216 879          | 219 691            | 228 251          |
| Logistique                          | 173 368            | 155 405          | 175 743            | 222 360          |
| Activité                            | 36 050             | 33 710           | 36 043             | 33 900           |
| Santé                               | 30 571             | 30 800           | 25 500             | 32 930           |
| Éducation et loisirs                | 17 500             | 18 580           | 17 501             | 18 000           |
| Total                               | 3 114 155          | 3 300 574        | 2 819 245          | 2 992 510        |

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025

| Région     | Typologie dominante                                                                 | Surface en m² | Date d’acquisition       | Prix d’acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d’acquisition en k€ | Prix de revient en k€ | Estimation 2025 en k€ |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| France     |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
| Bureau     |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Parc Faraday, Bâtiment 2<br>1 avenue Christian Doppler<br>77700 Serris              | 775           | 24/07/2012               | 1 781                        | 90                                         | 1 690                 | 1 640                 |
|            | Meudon<br>5-7 rue Jeanne Braconnier<br>92360 Meudon                                 | 6 396         | 26/01/2016<br>31/01/2017 | 12 172                       | 1 119                                      | 11 053                | 10 700                |
|            | Val Plaza<br>ZAC du Val d’Orson<br>35770 Vern-sur-Seiche                            | 4 898         | 04/06/2014<br>10/06/2015 | 8 615                        | 1 005                                      | 7 692                 | 4 000                 |
|            | Denain<br>4/6 allée du 24 juillet 1712<br>59220 Denain                              | 1 728         | 07/06/2013               | 3 629                        | 79                                         | 3 550                 | 3 090                 |
|            | Lieusaint, rue de la Mixité<br>77127 Lieusaint                                      | 5 633         | 23/12/2014               | 14 102                       | 901                                        | 13 201                | 11 800                |
|            | Courbevoie, 17-19 quai<br>du Président Paul Doumer<br>92026 Courbevoie<br>Highlight | 18 196        | 15/09/2025               | 94 282                       | 1 512                                      | 92 770                | 100 100               |
|            | Bois-Colombes, Alphabet<br>2 allée des messageries<br>92270 Bois-Colombes           | 19 114        | 15/12/2025               | 83 330                       | 1 991                                      | 81 339                | 88 500                |
| Activité   |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Saint-Nazaire<br>ZAC de Brais Îlot 7<br>44600 Saint-Nazaire                         | 7 092         | 25/06/2014               | 7 415                        | 266                                        | 7 150                 | 6 700                 |
| Santé      |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Thermes de Foncaude<br>34990 Juvignac                                               | 4 401         | 20/09/2013               | 10 949                       | 527                                        | 10 422                | 7 300                 |
| Hôtellerie |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Brétigny<br>7 route des Champcueils<br>91220 Brétigny-sur-Orge                      | 1 018         | 25/06/2014               | 1 875                        | 146                                        | 1 729                 | 2 240                 |
|            | Beaune<br>1 rue André Ampert<br>21200 Beaune                                        | 1 181         | 25/06/2014               | 1 566                        | 125                                        | 1 441                 | 1 939                 |
|            | Amiens<br>ZAC de l’Arc<br>80330 Longueau                                            | 1 186         | 25/06/2014               | 2 892                        | 212                                        | 2 681                 | 3 340                 |
| Commerce   |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Amnéville<br>Centre commercial<br>Le Marché des Thermes<br>57360 Amnéville          | 467           | 31/10/2012               | 1 156                        | -                                          | 1 156                 | 390                   |
|            | Torcy – Bd du Huit mai<br>71210 Torcy                                               | 1 714         | 22/03/2013               | 1 979                        | 89                                         | 1 891                 | 950                   |
| Portugal   |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
| Commerce   |                                                                                     |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Avenida da Liberdade<br>N° 678-7121 Braga                                           | 2 170         | 11/04/2014               | 4 530                        | 380                                        | 4 150                 | 3 370                 |
|            | Gandra, Mazedo parish<br>Monção council Monção                                      |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Estrada Municipal 627<br>Molelos – 3460- 482 Tondela                                |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Av. Mesquita Gavião<br>N° 206 – Lugar Da Torre<br>4730-010 Vila Verde               | 22 607        | 19/12/2014               | 31 148                       | 2 447                                      | 28 701                | 41 980                |
|            | Pia dos neves – Freguesia<br>de S. João – 4815 Vizela                               |               |                          |                              |                                            |                       |                       |
|            | Vila Nova de Cerveira council<br>Vila Nova de Cerveira                              |               |                          |                              |                                            |                       |                       |

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025 (suite)

| Région   | Typologie dominante                                                       | Surface en m² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient en k€ | Estimation 2025 en k€ |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|          | Rua da Boavista n° 292<br>Lugar de Barrancas                              | 7 739         | 05/04/2019         | 8 519                        | 589                                        | 7 930                 | 10 520                |
|          | Éducation                                                                 |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Solarzão<br>Rua Augusto Veloso 140<br>Braga                               | 8 600         | 09/02/2018         | 4 740                        | 349                                        | 4 392                 | 5 330                 |
|          | Gaveto Porto<br>Largo Mompilher 22-24<br>Porto                            | 2 338         | 09/02/2018         | 5 127                        | 368                                        | 4 759                 | 5 640                 |
| Pays-Bas |                                                                           |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Bureau                                                                    |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Rontgenlaan 75 – 2719 DX<br>Zoetermeer                                    | 16 295        | 01/09/2015         | 32 317                       | 2 222                                      | 30 095                | 18 770                |
|          | Ingenieur DS Tuijnmanweg<br>1 d-3-5 – 4131 PN Vianen                      | 6 687         | 23/05/2016         | 8 806                        | 605                                        | 8 200                 | 6 925                 |
|          | Manplein 55<br>2516 CK La Haye                                            | 20 989        | 23/09/2016         | 40 447                       | 2 635                                      | 37 812                | 36 865                |
|          | Laan op Zuid 391-469<br>3072 Rotterdam                                    | 24 270        | 07/12/2016         | 51 583                       | 3 395                                      | 48 188                | 55 415                |
|          | Olympus, Simon Smitweg 18<br>2353GA Leiderdorp                            | 2 696         | 20/01/2017         | 7 566                        | 94                                         | 7 472                 | 6 200                 |
|          | Eindhoven<br>Flight Forum 240, 5657 DH                                    | 8 913         | 14/04/2017         | 17 647                       | 1 031                                      | 16 616                | 12 320                |
|          | Hoofddorp<br>Taurusavenue 111 2132 LS<br>Hoofddorp                        | 16 325        | 20/06/2017         | 51 728                       | 3 527                                      | 48 201                | 42 035                |
|          | Rosmalen – Heijmans<br>Graafsebaan 67<br>5248 JT Rosmalen                 | 8 209         | 02/03/2018         | 15 514                       | 984                                        | 14 531                | 14 035                |
|          | Hoofddorp – The Red Office<br>Wegalaan 30-46<br>2132 JC- Hoofddorp        | 3 888         | 01/06/2018         | 6 465                        | 395                                        | 6 069                 | 5 740                 |
|          | Fascinatïo Boulevard 1302<br>Capelle A/D IJssel                           | 8 040         | 15/06/2020         | 16 300                       | 976                                        | 15 323                | 15 685                |
|          | Hogeweg 123 Zaltbommel                                                    | 5 232         | 15/06/2020         | 9 017                        | 479                                        | 8 538                 | 6 800                 |
|          | Bloemlaan 4 – Hoofddorp                                                   | 3 592         | 30/06/2020         | 8 536                        | 601                                        | 7 935                 | 6 620                 |
|          | Vareseweg 105-109<br>Rotterdam                                            | 6 550         | 10/02/2021         | 8 216                        | 662                                        | 7 554                 | 7 895                 |
|          | Ringwade 1-49 – Nieuwegein                                                | 25 982        | 01/12/2021         | 48 010                       | 3 653                                      | 44 357                | 44 035                |
|          | Laan 1914 nr. 35 – Amersfoort                                             | 26 166        | 31/03/2022         | 41 138                       | 126                                        | 41 012                | 40 395                |
|          | Marten Meesweg 35<br>Rotterdam                                            | 16 392        | 19/12/2022         | 43 839                       | 3 624                                      | 40 215                | 35 600                |
|          | Thomas R. Malthusstraat<br>5-57 – Amsterdam                               | 27 995        | 28/08/2023         | 88 897                       | 9 170                                      | 79 727                | 81 000                |
|          | Dellaertweg 1 – Leiden                                                    | 44 629        | 30/10/2024         | 88 142                       | 8 303                                      | 80 348                | 81 840                |
|          | Watermanweg 4 – Rotterdam                                                 | 8 003         | 30/10/2024         | 17 112                       | 1 612                                      | 15 500                | 18 000                |
|          | Fascinatïo Boulevard 350<br>Rotterdam                                     | 19 511        | 13/12/2024         | 56 634                       | 5 736                                      | 50 898                | 55 900                |
|          | Hilversum Matrix                                                          | 4 626         | 28/11/2025         | 8 722                        | 922                                        | 7 800                 | 8 600                 |
|          | Hilversum MusicPavillon                                                   | 12 774        | 28/11/2025         | 17 462                       | 1 762                                      | 15 700                | 15 300                |
|          | Commerce                                                                  |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Nieuwe Dukenburgseweg 11<br>6435 Ad -Nijmegen                             | 6 210         | 28/04/2015         | 7 239                        | 468                                        | 6 770                 | 8 755                 |
|          | Breda – Steenakker<br>Grenssteen 1-19 – 4815 PP<br>Breda                  | 19 889        | 18/06/2018         | 20 168                       | 1 377                                      | 18 791                | 26 040                |
|          | Capelle aan den IJssel<br>Hoofdweg 46 – 2908 LC<br>Capelle aan den IJssel | 9 147         | 28/12/2018         | 12 042                       | 682                                        | 11 360                | 12 680                |

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025 (suite)

| Région    | Typologie dominante                                           | Surface en m² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient en k€ | Estimation 2025 en k€ |
|-----------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | Bergschenhoek<br>Leeuwenhoekweg 2<br>2661 CZ – Bergschenhoek  | 8 879         | 28/12/2018         | 10 536                       | 596                                        | 9 950                 | 11 705                |
|           | Bastiaansplein – Delft                                        | 13 021        | 15/11/2019         | 40 842                       | 2 392                                      | 38 890                | 36 825                |
|           | Hermitage 1-140 – Zaandam                                     | 12 774        | 23/12/2019         | 27 907                       | 1 657                                      | 26 539                | 31 170                |
|           | Mosae Forum – Maastricht                                      | 13 700        | 31/07/2021         | 61 099                       | 4 927                                      | 56 172                | 61 410                |
|           | Industriel et logistique                                      |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Oosterhout Everdenberg 50<br>4902 TT, Oosterhout              | 6 828         | 29/12/2017         | 5 495                        | 344                                        | 5 150                 | 5 150                 |
|           | Oosterhout Everdenberg 14<br>Oosterhout                       | 5 477         | 29/01/2021         | 2 915                        | 215                                        | 2 700                 | 3 975                 |
|           | Hôtellerie                                                    |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | 12 Taurus Avenue<br>2132LS Hoofddorp                          | 17 554        | 24/06/2015         | 47 378                       | 682                                        | 46 697                | 55 055                |
|           | Noordeinde 33 – The Hague                                     | 2 580         | 10/11/2016         | 9 977                        | 922                                        | 9 054                 | 11 465                |
|           | Santé                                                         |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Simon Smitweg 14-16<br>2353 GA Leiderdorp                     | 1 935         | 25/04/2016         | 5 486                        | 386                                        | 5 100                 | 5 300                 |
| Allemagne |                                                               |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Bureau                                                        |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Siemenstrasse 10<br>63263 Neu Isenburg                        | 8 362         | 17/10/2014         | 21 082                       | 1 314                                      | 19 768                | 24 900                |
|           | Commerce                                                      |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Kapuzinerstrasse 3-11<br>41061 Monchengladbach                | 10 949        | 13/05/2015         | 13 325                       | 1 075                                      | 12 250                | 5 000                 |
|           | Friedrich Ebert<br>Damm 124-134<br>22047 Hambourg             | 23 520        | 22/09/2015         | 47 774                       | 2 617                                      | 45 157                | 35 500                |
|           | Hôtellerie                                                    |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Am Weiher 1 – Kelsterbach                                     | 5 254         | 29/03/2019         | 22 024                       | 1 762                                      | 20 264                | 21 300                |
|           | Bonner straÙe 59<br>Düsseldorf                                | 4 721         | 31/01/2019         | 20 445                       | 1 745                                      | 18 702                | 18 600                |
| Slovénie  |                                                               |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Commerce                                                      |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Nemcavci 66<br>9000 Murska Sobota                             | 6 917         | 11/09/2015         | 7 250                        | 200                                        | 7 050                 | 6 795                 |
|           | Industriel et logistique                                      |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Ljubjana – Zgornji Brnik 130F<br>4210 Brnik Aerodrom          | 37 136        | 01/11/2018         | 57 263                       | 194                                        | 57 069                | 64 900                |
|           | Zgornji Brnik 301<br>Brnik Aerodrom                           | 6 751         | 12/02/2020         | 6 076                        | 73                                         | 6 003                 | 6 800                 |
| Irlande   |                                                               |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Bureau                                                        |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|           | Voxpro, Loughmaton<br>Technology Park Mahon<br>T12 TD93, Cork | 11 387        | 26/05/2017         | 17 916                       | 566                                        | 17 350                | 17 350                |
|           | Joyce Court block A&B<br>Talbot Street, D01 FV59<br>Dublin    | 6 099         | 31/10/2017         | 14 972                       | 1 020                                      | 13 952                | 17 510                |
|           | Galway – HPE<br>Ballybane Road<br>NE2 2003 – Galway           | 8 326         | 29/09/2017         | 21 503                       | 1 503                                      | 20 000                | 21 820                |
|           | One Kilmainham Square<br>Inchicore road – Dublin              | 6 562         | 18/12/2019         | 36 748                       | 2 748                                      | 34 000                | 33 470                |
|           | Dundrum Business Park<br>Classon House – Dublin               | 7 037         | 18/12/2019         | 31 642                       | 2 392                                      | 29 250                | 28 685                |

...



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025 (suite)

| Région   | Typologie dominante                              | Surface en m² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient en k€ | Estimation 2025 en k€ |
|----------|--------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|          | 32 South Mall – Cork                             | 2 479         | 21/03/2022         | 16 430                       | 4 630                                      | 11 800                | 10 600                |
|          | Unit 20–29 Mervue Business Park – Galway         | 15 012        | 25/05/2022         | 22 094                       | 2 694                                      | 19 400                | 19 600                |
|          | Dronmore House – Shannon                         | 7 273         | 10/06/2022         | 15 191                       | 466                                        | 14 725                | 13 750                |
|          | Infinity Building                                | 11 773        | 16/04/2025         | 45 537                       | 3 537                                      | 42 000                | 42 500                |
|          | IE – Dublin – Irish Life City Quay – Office      | 8 147         | 25/09/2025         | 57 937                       | 4 437                                      | 53 500                | 54 650                |
|          | IE – Dublin – Irish Life Herbert Street – Office | 4 405         | 18/09/2025         | 35 324                       | 2 824                                      | 32 500                | 32 400                |
|          | Commerce                                         |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Old Kinsale Road – Co.Cork Cork                  | 4 100         | 04/04/2016         | 8 480                        | 305                                        | 8 175                 | 8 200                 |
|          | Tesco Retail Store – Gorey                       | 8 109         | 20/09/2019         | 22 123                       | 1 373                                      | 20 750                | 22 000                |
|          | Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford | 9 126         | 20/11/2020         | 5 205                        | 405                                        | 4 800                 | 6 300                 |
|          | Tullamore Retail Park Tullamore                  | 15 701        | 15/12/2022         | 21 941                       | 3 441                                      | 18 500                | 20 000                |
|          | Mahon Retail Park – Cork                         | 14 044        | 19/04/2024         | 51 266                       | 4 016                                      | 47 250                | 51 000                |
|          | Éducation et loisirs                             |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | The Steelworks Block B Dublin                    | 2 251         | 10/01/2020         | 9 101                        | 751                                        | 8 350                 | 7 610                 |
| Estonie  |                                                  |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Commerce                                         |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva               | 13 361        | 21/06/2017         | 16 937                       | 70                                         | 16 867                | 14 640                |
|          | Activité                                         |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Puusepa tee 4 Harju Maakond                      | 28 164        | 04/01/2019         | 28 946                       | 53                                         | 28 900                | 27 010                |
| Lettonie |                                                  |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Bureau                                           |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Riga – Toma Iela 4 76614 Harju Maakond           | 9 350         | 17/12/2018         | 14 595                       | 145                                        | 14 450                | 14 640                |
| Lituanie |                                                  |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Commerce                                         |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Vakarinis aplinkkelis 8                          | 21 821        | 22/11/2019         | 22 462                       | 62                                         | 22 426                | 26 900                |
|          | Silutes Highway 28 Klaipėda                      | 21 669        | 28/01/2021         | 21 859                       | 20                                         | 21 839                | 26 440                |
|          | Maksimiskiu str. 5 – Vilnius                     | 30 762        | 28/01/2021         | 35 911                       | 21                                         | 35 890                | 43 260                |
| Italie   |                                                  |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Bureau                                           |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Venise – Via Terraglio 17 30174 – Venezia        | 22 100        | 29/10/2018         | 19 506                       | 1 006                                      | 18 500                | 23 000                |
|          | Strada, 5 – Rozzano                              | 13 136        | 28/06/2019         | 19 131                       | 386                                        | 18 745                | 22 500                |
|          | Via dei Boccadelli 19–21 Roma                    | 7 715         | 16/12/2020         | 16 568                       | 567                                        | 16 000                | 19 600                |
|          | Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 – Bologna      | 9 173         | 30/11/2021         | 16 893                       | 406                                        | 16 487                | 22 800                |
|          | Via Caterina Troiani N° 71/75 – Roma             | 3 181         | 27/10/2021         | 7 390                        | 492                                        | 6 898                 | 9 900                 |
|          | Corso Vittorio Emanuele II 254 – Pescara         | 1 858         | 11/03/2022         | 3 699                        | 249                                        | 3 450                 | 5 600                 |
|          | Via Indipendenza 16 – Treviso                    | 5 291         | 11/03/2022         | 10 339                       | 339                                        | 10 000                | 13 200                |
|          | Corso Andrea Palladio 108 Vicenza                | 5 180         | 11/03/2022         | 15 433                       | 933                                        | 14 500                | 15 400                |
|          | Corso Stramira 2 – Ancona                        | 2 381         | 04/05/2022         | 4 638                        | 138                                        | 4 500                 | 5 700                 |

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025 (suite)

| Région   | Typologie dominante                                | Surface en m² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient en k€ | Estimation 2025 en k€ |
|----------|----------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|          | Via Giovanni Merliani 19 Napoli                    | 2 701         | 04/05/2022         | 12 738                       | 338                                        | 12 400                | 12 700                |
|          | Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia        | 2 455         | 13/05/2022         | 7 074                        | 1 503                                      | 5 571                 | 6 400                 |
|          | Piazza Mazzini 18 – Lecco                          | 3 010         | 18/05/2022         | 4 429                        | 164                                        | 4 265                 | 5 500                 |
|          | Piazza XX Settembre 7 Ravenna                      | 2 701         | 31/05/2022         | 7 666                        | 1 152                                      | 6 514                 | 7 600                 |
|          | Corso di Porta Reno 44 Ferrara                     | 2 454         | 06/07/2022         | 5 252                        | 902                                        | 4 350                 | 5 300                 |
|          | Via Rava 73/75 – Roma                              | 6 736         | 30/09/2022         | 23 511                       | 3 584                                      | 19 927                | 25 300                |
|          | Via Carlo Amoretti 78 Milan                        | 12 671        | 30/05/2023         | 25 478                       | 856                                        | 24 622                | 29 600                |
|          | Via Enrico Forlanini 23 Milan                      | 16 848        | 08/11/2023         | 53 604                       | 1 584                                      | 52 020                | 56 750                |
|          | Via Anna Maria Mozzonino.12 « Edificio L »         | 11 696        | 23/04/2025         | 38 150                       | 1 147                                      | 37 003                | 48 100                |
|          | Commerce                                           |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore       | 17 402        | 06/10/2017         | 20 554                       | 423                                        | 20 130                | 22 600                |
|          | Curtatone Via Donatori di Sangue 2 46010 Levata    | 3 605         | 06/10/2017         | 3 581                        | 90                                         | 3 491                 | 3 600                 |
|          | Misterbianco Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco | 10 567        | 06/10/2017         | 15 985                       | 333                                        | 15 652                | 16 700                |
|          | Modena Via Virgilio 51 41123 Modena                | 11 964        | 06/10/2017         | 10 971                       | 235                                        | 10 736                | 12 700                |
|          | Osimo via Dell industria 27 60027 Osimo            | 4 248         | 06/10/2017         | 5 513                        | 128                                        | 5 385                 | 5 900                 |
|          | Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma         | 10 017        | 06/10/2017         | 9 914                        | 214                                        | 9 700                 | 11 200                |
|          | Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini              | 5 228         | 06/10/2017         | 5 596                        | 130                                        | 5 466                 | 5 800                 |
|          | Surbo Via Francia 23 73010 Surbo                   | 11 641        | 06/10/2017         | 10 478                       | 225                                        | 10 252                | 11 300                |
|          | Vent Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia     | 5 297         | 06/10/2017         | 8 322                        | 134                                        | 8 188                 | 9 600                 |
|          | Via Giordano Bruno N° 69 and 69b – Alessandria     | 6 324         | 08/05/2019         | 9 086                        | 488                                        | 8 564                 | 11 800                |
|          | Zona Industriale, Strada Olbia Olbia               | 11 870        | 08/05/2019         | 16 170                       | 867                                        | 15 278                | 19 400                |
|          | Via Pinerolo N° 15 – Osaco                         | 5 600         | 08/05/2019         | 6 786                        | 374                                        | 6 395                 | 7 300                 |
|          | Via della Tollegna SNC Vigliano Biellese (BI)      | 4 054         | 18/05/2020         | 4 498                        | 282                                        | 4 215                 | 5 100                 |
|          | Industriel et logistique                           |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Strada Della Bandita SNC                           | 11 400        | 20/12/2019         | 6 534                        | 170                                        | 6 363                 | 8 100                 |
|          | Hôtellerie                                         |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | IT – Garda Lake – Hotel                            | 43 024        | 19/10/2025         | 29 846                       | 1 777                                      | 28 069                | 31 800                |
| Finlande |                                                    |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Bureau                                             |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Lahti – BW Tower Askonkatu 2 15100 Lahti           | 6 404         | 20/06/2018         | 22 077                       | 1 102                                      | 20 975                | 16 000                |
|          | Helsinki – Skanska HQ Nauvontie 18–280 Helsinki*   | 9 129         | 10/07/2018         | 37 948                       | 47                                         | 37 901                | 44 600                |
|          | Commerce                                           |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Pori Horninkatu 1, 28100 Pori                      | 6 142         | 27/11/2017         | 9 873                        | 492                                        | 9 380                 | 10 600                |

...

\* Titres de participation contrôlés.

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025 (suite)

| Région   | Typologie dominante                                               | Surface en m² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient en k€ | Estimation 2025 en k€ |
|----------|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|          | Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe                         | 4 820         | 05/12/2017         | 5 361                        | 231                                        | 5 130                 | 5 800                 |
|          | Forum, Loviisa Porvoonkatu 2 07900 Loviisa                        | 2 520         | 05/12/2017         | 3 417                        | 146                                        | 3 271                 | 4 900                 |
|          | Forum, Orivesi Kaajantie 1 35300 Orivesi                          | 2 508         | 05/12/2017         | 3 416                        | 146                                        | 3 271                 | 3 800                 |
|          | Forum, Kauhava Kauppatie 86 62200 Kauhava                         | 4 928         | 05/12/2017         | 5 499                        | 230                                        | 5 269                 | 5 500                 |
|          | Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 – 15110 Lahti  | 1 760         | 19/12/2017         | 4 311                        | 221                                        | 4 090                 | 4 800                 |
|          | Hämeensaarentie 7 Hämeenlinna                                     | 9 235         | 23/05/2019         | 21 501                       | 851                                        | 20 650                | 25 800                |
|          | Kauppakatu 10 – Kajaani                                           | 10 176        | 23/05/2019         | 16 660                       | 660                                        | 16 000                | 20 600                |
|          | Alasintie 8 – Oulu*                                               | 4 069         | 19/06/2019         | 7 754                        | 48                                         | 7 706                 | 8 000                 |
|          | RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä*                              | 5 327         | 09/11/2020         | 7 274                        | 240                                        | 7 034                 | 7 980                 |
|          | Hôtellerie                                                        |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Capman – Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*                       | 5 495         | 28/06/2018         | 14 444                       | 60                                         | 14 384                | 12 900                |
|          | Capman – Rauma Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*                      | 4 000         | 28/06/2018         | 6 231                        | 60                                         | 6 171                 | 7 500                 |
|          | Capman – Turku – Eerikinkatu 28–30 – 20100 Turku*                 | 7 200         | 28/06/2018         | 14 481                       | 60                                         | 14 421                | 16 400                |
|          | Capman – Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*             | 4 723         | 28/06/2018         | 11 271                       | 60                                         | 11 211                | 10 200                |
|          | Capman – Kuusamen Kylpyläntie 5 93600 – Kuusamo*                  | 12 100        | 28/06/2018         | 16 450                       | 60                                         | 16 389                | 14 300                |
|          | Capman – Saariselke Saariseläntie 7 99830 – Saariselkä*           | 10 001        | 28/06/2018         | 9 109                        | 121                                        | 8 988                 | 7 800                 |
|          | Industriel et logistique                                          |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Tyynenmerenkatu 11 Helsinki*                                      | 17 556        | 21/02/2020         | 47 451                       | 971                                        | 46 479                | 39 400                |
|          | Santé                                                             |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Raumantie 1 A – Helsinki Munkinseudun*                            | 4 370         | 27/11/2024         | 15 471                       | 421                                        | 15 050                | 18 200                |
| Belgique |                                                                   |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Hôtellerie                                                        |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Pelikanstraat 10–16 2000 Anvers                                   | 6 580         | 02/06/2016         | 18 400                       | 651                                        | 17 749                | 19 600                |
|          | Bureau                                                            |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Medialaan 50 – Vilvoorde                                          | 14 448        | 09/12/2020         | 28 787                       | 2 660                                      | 26 127                | 26 600                |
|          | Bd Roi Albert II 15 Saint-Josse-Ten-Noode                         | 45 886        | 28/12/2022         | 169 949                      | 133                                        | 169 816               | 181 090               |
|          | Avenue Jacques Georgin 2 Scharbeek                                | 18 988        | 29/03/2023         | 33 092                       | 3 835                                      | 29 257                | 34 300                |
|          | Espagne                                                           |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Bureau                                                            |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|          | Viladecans Business Park Carrer de Catalunya 83 Brasil_Viladecans | 10 360        | 29/07/2022         | 25 834                       | 2 249                                      | 23 585                | 23 290                |
|          | Calle de la Tecnología, 195 Australia Viladecans                  | 12 827        | 29/07/2022         | 25 497                       | 1 496                                      | 24 000                | 27 870                |

\* Titres de participation contrôlés.

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025 (suite)

| Région | Typologie dominante                                   | Surface en m² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient en k€ | Estimation 2025 en k€ |
|--------|-------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|        | Av Bizkaia Etorbidea 27 Biscay                        | 36 047        | 20/02/2024         | 18 734                       | 234                                        | 18 500                | 25 580                |
|        | Plaça de la Pau – WTC 4 Barcelona                     | 10 818        | 25/09/2024         | 28 525                       | 919                                        | 27 606                | 32 470                |
|        | Commerce                                              |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|        | Carretera de Valencia 220 Tarragona                   | 5 887         | 13/09/2019         | 7 734                        | 234                                        | 7 500                 | 8 490                 |
|        | Calle Valencia 24 Alicante                            | 29 097        | 27/03/2020         | 4 801                        | 106                                        | 4 695                 | 5 500                 |
|        | Avenida Del Litoral, 4 Gandia                         | 7 445         | 27/03/2020         | 4 352                        | 95                                         | 4 257                 | 4 600                 |
|        | Carretera de Madrid Cartagena 130 Molina de Segura    | 15 389        | 27/03/2020         | 8 216                        | 212                                        | 8 004                 | 9 060                 |
|        | N° 8,142 of the Land Registry N° 1 of Moncada Museros | 5 520         | 27/03/2020         | 3 546                        | 80                                         | 3 466                 | 3 860                 |
|        | Av. Tèxtil 56 – Ontinyent                             | 6 723         | 27/03/2020         | 4 401                        | 97                                         | 4 303                 | 4 600                 |
|        | Ctra. Valencia-Barcelona 46 Vinaroz                   | 7 491         | 27/03/2020         | 3 489                        | 78                                         | 3 411                 | 3 960                 |
|        | Carretera N-340 Allosa de Ranes 27 – Xativa           | 8 517         | 27/03/2020         | 4 973                        | 108                                        | 4 865                 | 5 400                 |
|        | Bahia Azul Avenida Monserrat Caballé Malaga           | 13 784        | 30/06/2021         | 23 495                       | 733                                        | 22 762                | 29 040                |
|        | Avenida de Andalucía S/N Sevilla                      | 3 628         | 30/06/2022         | 11 013                       | 463                                        | 10 550                | 14 330                |
|        | Avenida de Pius XII, 2 Valencia                       | 3 470         | 08/09/2022         | 14 562                       | 2 837                                      | 11 725                | 12 100                |
|        | Calle Biologos de Majadahonda Madrid                  | 10 257        | 19/07/2024         | 10 611                       | 191                                        | 10 420                | 17 660                |
|        | Industriel et logistique                              |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|        | Route de Villena km 8 30510 Yecla                     | 17 323        | 10/05/2016         | 25 067                       | 844                                        | 24 223                | 5 420                 |
|        | Yecla 2 Calle Ctra. de Villena, 8 30510 Yecla         | 14 351        | 05/06/2018         | 14 712                       | 582                                        | 14 130                | 2 770                 |
|        | Poligono Industrial Canada de la Fuente – Martos      | 22 724        | 25/06/2024         | 11 330                       | 80                                         | 11 250                | 13 690                |
|        | Hôtellerie                                            |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|        | Urb Playa Serena Roquetas del mar                     | 8 686         | 07/02/2020         | 6 699                        | 140                                        | 6 558                 | 6 540                 |
|        | Avenida de playa Serena Roquetas del Mar              | 17 470        | 07/02/2020         | 16 438                       | 496                                        | 15 942                | 15 800                |
|        | Éducation et loisirs                                  |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|        | Plaza Cronos                                          | 9 658         | 17/11/2025         | 22 665                       | 515                                        | 22 150                | 24 860                |
|        | Total                                                 | 1 712 972     |                    | 3 287 888                    | 173 733                                    | 3 114 155             | 3 300 574             |

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

| Frais de gestion                              | Taux         | Base                                            | Montants 2024 |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Commission de souscription                    | 11,964 % TTC | Prix de souscription                            | 69 664 k€     |
| Commission de gestion en zone euro            | 12,40 % HT   | Loyers HT encaissés et produits financiers nets | 32 811 k€     |
| Commission de cession de parts                | –            | Montant forfaitaire pour toute cession          | NA            |
| Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers | 5 % TTC      | Prix net vendeur sur la plus-value excède 5 %   | 7 199 k€      |



# 04

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Multi-locataires - Dublin - Irlande  
Acquis le 16 avril 2025



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Caractéristiques principales au 31 décembre 2025

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| ● Capital nominal              | 2 881 M€ |
| ● Distribution 2025 (par part) | 73,80 €  |
| ● Valeur IFI 2025* (par part)  | 999,21 € |

\* Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'IFI.

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| ● Capitalisation (en prix de souscription) | 3 794 M€  |
| ● Nombre de parts                          | 3 342 316 |
| ● Nombre d'associés                        | 74 771    |
| ● Distribution estimée 2026 (par part)     | 68,10 €   |

### Présentation des missions de valorisation du patrimoine immobilier effectuées par l'expert immobilier

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2025. Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

### Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2025. Les charges sont essentiellement composées par :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion notamment les honoraires du commissaire aux comptes, dépositaire et de l'expert immobilier ;
- la provision pour gros entretiens.

L'ensemble des charges nettes représente 21,1 % des loyers quittancés de CORUM Origin.

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

|      | Nombre de parts<br>cédées<br>ou retirées | % par rapport<br>au nombre total<br>de parts en circulation<br>au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes<br>de cession<br>ou de retrait<br>en suspens | Délai moyen<br>d'exécution<br>d'une cession<br>ou d'un retrait | Rémunération de<br>la gérance sur les<br>cessions, les retraits<br>(en euros HT) |
|------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | 22 455                                   | 1,23 %                                                                                    | -                                                     | < 1 mois                                                       | -                                                                                |
| 2022 | 28 951                                   | 1,43 %                                                                                    | -                                                     | 10 jours                                                       | -                                                                                |
| 2023 | 35 360                                   | 1,55 %                                                                                    | -                                                     | 10 jours                                                       | -                                                                                |
| 2024 | 46 521                                   | 1,62 %                                                                                    | -                                                     | 10 jours                                                       | -                                                                                |
| 2025 | 46 659                                   | 1,62 %                                                                                    | -                                                     | 10 jours                                                       | -                                                                                |

### Occupation des immeubles

| Mouvements et<br>vacances locatives                 | 31/12/2025 | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Superficie totale (m²)                              | 1 712 972  | 1 649 449  | 1 517 425  | 1 452 468  | 1 324 640  |
| Surface vacante (m²)                                | 118 762    | 105 300    | 61 751     | 65 211     | 80 321     |
| Taux d'occupation<br>physique (TOP) <sup>[1]</sup>  | 93,1 %     | 93,6 %     | 96,0 %     | 95,0 %     | 94,7 %     |
| Taux d'occupation<br>financier (TOF) <sup>[2]</sup> | 96,2 %     | 97,1 %     | 97,3 %     | 96,2 %     | 96,3 %     |

[1] Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus). L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.  
[2] Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

Les vacances constatées au 31 décembre 2025 sont les suivantes, toutes en cours de relocation :

#### Taux de vacance physique : 6,9 %

- 1 à 24-26 City Quay (115 m²)
  - 1 à Amersfoort (1 310 m²)
  - 4 à Dromore House (6 310 m²)
  - 4 à Hambourg (3 550 m²)
  - 1 à Kauhava (216 m²)
  - 4 à Lahti\_bw Tower (4 980 m²)
  - 1 à Eurogate III (394 m²)
  - 4 à Vilvoorde (3 576 m²)
  - 1 à Amneville (467 m²)
  - 5 à Nieuwegein (5 814 m²)
  - 1 à Serris Parc Faraday Bât. 2 (170 m²)
  - 5 à Hoofddorp – The Red Office (1 882 m²)
- 6 à Rennes – Val Plaza Bât. C (4 898 m²)
  - 1 à Torcy (350 m²)
  - 5 à Classon House (1 038 m²)
  - 1 à Neu-Isenburg (1 185 m²)
  - 1 à Isonzo – Bologna (486 m²)
  - 1 à WKC Zuidpoort (616 m²)
  - 1 à Zaltbommel – HQ (1 684 m²)
  - 2 à Joyce's Court (299 m²)
  - 1 à Trinity (481 m²)
  - 1 à Hoofddorp – Rose (2 694 m²)
  - 3 à Lieusaint (2 202 m²)
- 3 à Flight Forum 240 (3 408 m²)
  - 1 à Zaandam – Hermitage (353 m²)
  - 1 à Monchengladbach (10 948 m²)
  - 1 à Yecla II (14 351 m²)
  - 1 à Yecla (17 323 m²)
  - 1 à Narva (4 519 m²)
  - 1 à One Kilmainham Square (1 278 m²)
  - 1 à Meudon (3 517 m²)
  - 1 à Zoetermeer (16 294 m²)
  - 2 à Bois-Colombes\_Alphabet (2 054 m²)

### Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles en % du total

|        | Bureau | Commerce | Hôtellerie | Logistique | Activité | Santé | Éducation<br>et loisirs | Total  |
|--------|--------|----------|------------|------------|----------|-------|-------------------------|--------|
| France | 6,6 %  | 0,1 %    | 0,2 %      | -          | 0,2 %    | 0,2 % | -                       | 7,3 %  |
| Europe | 52,0 % | 26,9 %   | 7,0 %      | 4,7 %      | 0,8 %    | 0,7 % | 0,6 %                   | 92,7 % |
| Total  | 58,6 % | 27,0 %   | 7,2 %      | 4,7 %      | 1,0 %    | 0,9 % | 0,6 %                   | 100 %  |

### Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

|        | Bureau | Commerce | Hôtellerie | Logistique | Activité | Santé | Éducation<br>et loisirs | Total  |
|--------|--------|----------|------------|------------|----------|-------|-------------------------|--------|
| France | 3,3 %  | 0,1 %    | 0,2 %      | -          | 0,4 %    | 0,3 % | -                       | 4,3 %  |
| Europe | 41,9 % | 33,5 %   | 9,5 %      | 8,0 %      | 1,6 %    | 0,4 % | 0,8 %                   | 95,7 % |
| Total  | 45,2 % | 33,6 %   | 9,7 %      | 8,0 %      | 2,0 %    | 0,7 % | 0,8 %                   | 100 %  |



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre SCPI CORUM Origin, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Elle nous a également présenté le rapport de la société de gestion dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 16 mars 2026, le Conseil de surveillance de CORUM Origin s'est réuni afin d'examiner l'activité de la SCPI et les comptes qui vous sont présentés précédemment dans ce rapport, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

CORUM Origin a collecté, sur l'année 2025, 583 millions d'euros brut, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de CORUM Origin s'élève à 3,794 milliards d'euros et la SCPI compte 74 771 associés.

Sur l'exercice 2025, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 69,7 millions d'euros. Les honoraires de gestion se sont élevés à 32,8 millions d'euros.

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités, après avoir entendu le rapport des commissaires aux comptes, qui s'engagent à certifier sans réserve les comptes de notre société.

Au cours de l'année 2025, le développement des investissements s'est poursuivi avec 9 immeubles acquis en France et à l'étranger pour un total de 430 millions d'euros, acte en main. Ces immeubles sont à usage de bureau (89 %), d'hôtellerie (6 %), d'éducation et de loisirs (4 %) et de commerce (1 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 8,46 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 6,4 ans pour les nouvelles entreprises locataires. Cinq immeubles ont également été cédés en 2025, et une plus-value de 20,3 millions d'euros a été distribuée aux associés au prorata du nombre de parts détenues.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre treize pays de la zone euro : 27 % aux Pays-Bas, 15 % en Italie, 13 % en Irlande, 9 % en Finlande, 9 % en Espagne, 8 % en Belgique, 7 % en France, 3 % en Allemagne, 3 % en Lituanie, 2 % en Slovaquie, 2 % au Portugal, 1 % en Estonie et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 3,301 milliards d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative, tant en termes de géographie que de typologie immobilière des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 93,1 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 96,2 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

Notre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La croissance de la capitalisation de CORUM Origin est toujours maîtrisée, avec une collecte dont 94 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2025.

En complément des projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- de formaliser dans la documentation réglementaire de la SCPI le mécanisme de compensation différée des retraits qui permet à la société de gestion d'utiliser les sommes issues des souscriptions libérées mais non encore investies afin de compenser des demandes de retraits intervenus dans les mois précédents, et ce dans la limite d'un exercice social ;
- d'adapter les statuts de la société aux évolutions réglementaires portant sur les décisions devant être prises en Assemblée Générale (article 28.1 des statuts de la SCPI).

Nous n'avons pas d'observation sur les résolutions proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de notre SCPI.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Alizée Offant-Blin

Présidente  
du Conseil de surveillance

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 Origin 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.

### 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 1<sup>er</sup> 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.

### 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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 n° 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.



Vérification du rapport de la société de gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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.

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 applicables 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 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 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 estimées 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.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions statutaires

Nous avons été informés que l'exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CORUM Asset Management : Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion, CORUM Asset Management, les rémunérations suivantes :

- commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (13,20 % TTC) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2025, la commission de gestion s'élève à 32 810 924,18 € (HT) ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (11,964 % TTC) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 69 664 079,22 € (HT) ;
- commission d'arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTC) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2025, la commission d'arbitrage s'élève à 7 199 421,48 € (HT).

Fait à Paris, le 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaire aux comptes



# RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

## 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 du 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 dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles, de politiques et de procédures formalisées ;
- un recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion ;
- 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 la mise en œuvre ainsi que de la gestion du risque.

### Organisation de la conformité

L'équipe Conformité rattachée au 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 réalise une veille réglementaire constante qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et de ses clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif fait l'objet d'un contrôle *a priori* obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM Origin est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la Conformité.

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui 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 Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude.

### L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

Soucieux de respecter la réglementation et de sensibiliser les acteurs pour qu'ils s'imprègnent de ces valeurs, le 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 bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, les collaborateurs ont été formés et sensibilisés sur l'exercice 2025. Les collaborateurs exposés ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'une formation relative à l'encadrement des conflits d'intérêts.

L'équipe Conformité s'assure également 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 Origin 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 Origin, notamment à travers ses bulletins d'information.

À ce titre, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

## 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 ainsi d'un dispositif de contrôle permanent et périodique.

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

- les contrôles opérationnels de 1<sup>er</sup> niveau, réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'équipe Contrôle interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3<sup>e</sup> niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel.

Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel qui peut être adapté en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires.

Les principaux objectifs assignés au contrôle interne sont, pour CORUM Asset Management comme pour les fonds dont elle assure la gestion :

- la sauvegarde des actifs ;
- la protection de l'intérêt des clients ;

- la transparence de l'information claire, exacte et non trompeuse ;
- la sécurisation des transactions immobilières ;
- le respect des règles et stratégie de gestion en conformité avec leur documentation juridique et réglementaire ;
- la prévention de toute situation de conflits d'intérêts potentiels et la gestion de tout conflit d'intérêts avéré.

L'équipe Contrôle interne, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place. Elle s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles, formule et suit les recommandations adressées suite aux contrôles opérés.

## 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 double mission repose sur la réalisation périodique de la cartographie des risques de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. Elle s'appuie ensuite sur des contrôles visant à prévenir la société de gestion de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

## Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

CORUM Origin relève de « l'article 8 » du règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR). Dans ce cadre, CORUM Origin vise à promouvoir des caractéristiques sociales ou environnementales et peut à ce titre investir dans des investissements durables, mais n'est pas néanmoins soumis à des critères de durabilité contraignants.



Gestion de la liquidité et de l’endettement

Afin de suivre la liquidité de la SCPI CORUM Origin et d’anticiper tout risque d’illiquidité, CORUM Asset Management réalise régulièrement des « stress tests » pour évaluer les impacts d’une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l’actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de CORUM Origin, sa stratégie d’investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d’investisseur et à sa politique de remboursement.

L’Assemblée Générale Mixte du 12 mai 2023 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 2 000 M€ et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d’hypothèques ou d’instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d’expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d’endettement de CORUM Origin au 31 décembre 2025 est de 6 %.

Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant évalue de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Origin a tout d’abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les trois ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs semestriellement, une nouvelle évaluation intervenant la troisième année. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l’objet d’une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion. Il est prévu que les équipes de contrôle interne réalisent des contrôles sur le processus de valorisation et l’établissement de la valeur de reconstitution de CORUM Origin.

Information des associés

L’information délivrée aux associés est une des priorités de CORUM Asset Management. Aussi, les documents d’informations adressés aux associés tout au long de l’année (fil d’actualité, rapport annuel...) sont enrichis d’indicateurs clés permettant de suivre l’actualité et le développement de CORUM Origin en toute transparence. Un document d’informations clés actualisé chaque année est également mis à la disposition des associés avec l’ensemble de la documentation légale.

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€.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 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 de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ainsi que les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2025, quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, 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 193 945 660,28 euros et un capital social nominal de 2 881 036 571,95 euros.

L’Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la société de gestion 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                      | 193 945 660,28 € |
| Report à nouveau au 31 décembre 2025                  | 14 319,92 €      |
| Résultat disponible à affecter                        | 193 959 980,20 € |
| Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025 | 193 913 282,09 € |
| Report à nouveau après affectation                    | 46 698,11 €      |

Troisième résolution

Valeurs 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         | 3 045 789 947,64 €   | 911,28 €          |
| Valeur de réalisation    | 3 206 844 433,21 €   | 959,47 €          |
| Valeur de reconstitution | 3 929 427 064,96 €   | 1 175,66 €        |

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

Dividendes sur plus-values exceptionnelles

L’Assemblée Générale Ordinaire ratifie la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d’immeubles » à hauteur d’un montant de 20 293 270,29 € brut, soit 16 452 439,57 € net de fiscalité, versé en un acompte par la société de gestion selon les dispositions statutaires, sur la base du nombre de parts souscrites le dernier jour du mois précédant la distribution, et versé aux associés propriétaires de ces parts.



Sixième 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.

Septième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 18 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € 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.

Huitième 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

Neuvième résolution

Précision du mécanisme de compensation des souscriptions/retraits et modification corrélative des statuts de la société

Afin de prendre en compte l'évolution des pratiques de place relatives aux modalités d'exécution des demandes de retrait, l'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de préciser le fonctionnement du mécanisme de compensation des souscriptions/retraits.

L'Assemblée Générale prend acte que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait et décide de modifier en conséquence l'article 14 des statuts « Retrait d'un associé » comme suit :

Ancienne rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.
2. La société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société, n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »



Nouvelle rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.
- Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds provenant des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non investies, sur les douze derniers mois. Les conditions dans lesquelles la société de gestion exécutera ces retraits sont définies dans la note d'information.
2. La société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »

Le reste de l'article demeure inchangé.



Multi-locataires  
Madrid – Espagne  
Acquis le 17 novembre 2025



Dixième résolution

Modification de l'article 28.1 des statuts de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 28.1 des statuts de la société « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne 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.

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 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. »

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.

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 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. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième 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.

Philippe Cervesi

Président de la société de gestion  
CORUM Asset Management



Multi-locataires  
Dublin – Irlande  
Acquis le 25 septembre 2025



Courbevoie – France  
Acquis le 15 septembre 2025





# CORUM Origin

CORUM Origin, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 6 février 2012 et ouverte au public le 6 avril 2012.

## Composition du Conseil de surveillance

- Mme Alizée Offant-Blin  
Présidente du Conseil de surveillance
- M. Olivier Davy  
Membre
- M. Paul Guadagnin  
Membre
- M. José Machado  
Membre
- M. Gabriel Rosnoble  
Membre
- M. Stéphane Tortajada  
Membre
- SCI Immobilière de l'Aqueduc  
représentée par M. Pierre Clasquin  
Membre
- Palo Alto, SARL représentée  
par M. Sylvain Melinand  
Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### CORUM Origin

RCS Paris 749 907 507  
1 rue Euler, 75008 Paris  
Visa AMF SCPI n° 12-17  
en date du 24 juillet 2012

### Société de gestion

CORUM Asset Management,  
SAS au capital social de 600 000 €,  
RCS Paris n° 531 636 546, siège social  
situé 1 rue Euler, 75008 Paris, agréée  
par l'AMF (Autorité des marchés  
financiers, 17 place de la Bourse,  
75082 Paris Cedex 2) le 14 avril 2011  
sous le numéro GP-11000012  
et sous le régime de la directive  
AIFM 2011/61/UE

## L'expert immobilier

BNP Paribas Real Estate  
Valuation France  
50 cours de l'Île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt

Le mandat de  
l'expert immobilier  
expirera lors  
de l'Assemblée Générale  
approuvant les comptes  
de l'exercice clos  
le 31 décembre 2025.

## Les commissaires aux comptes

### Titulaire :

Cailliau Dedout et associés  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

### Suppléant :

Rémi Savournin  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

Les mandats des commissaires  
aux comptes expireront à l'issue  
de l'Assemblée Générale approuvant  
les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2029.

## Le dépositaire

Société Générale Securities Services  
29 boulevard Haussmann  
75009 Paris

[www.corum.fr](http://www.corum.fr)

1 rue Euler - 75008 Paris - Tél. : +33 1 53 75 87 48

**CORUM**  
Origin