

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

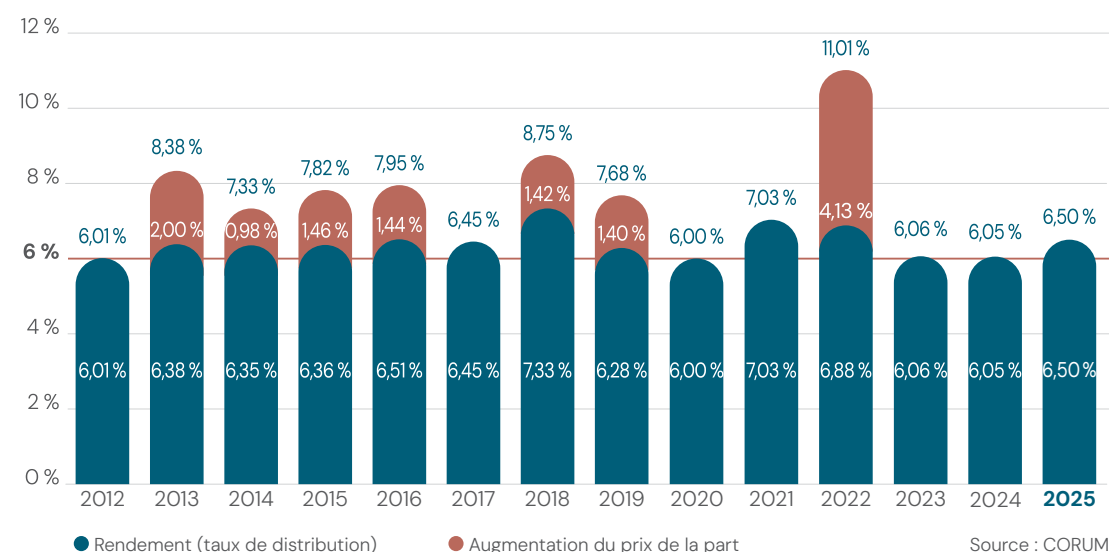
CORUM Origin, 14 ans de promesses tenues

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^{er} 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^{er} janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1^{er} 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

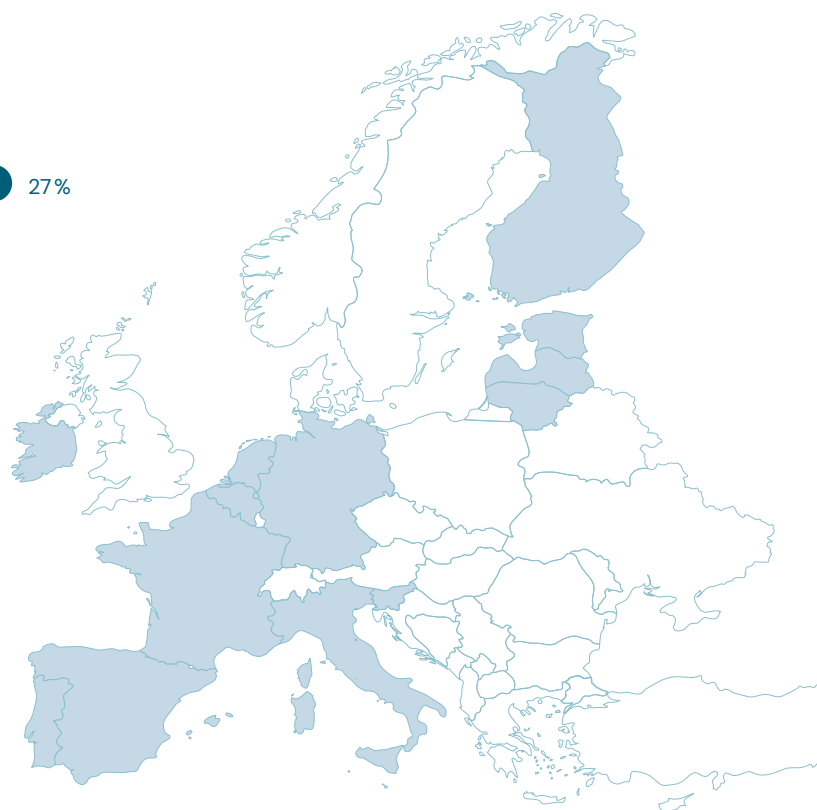
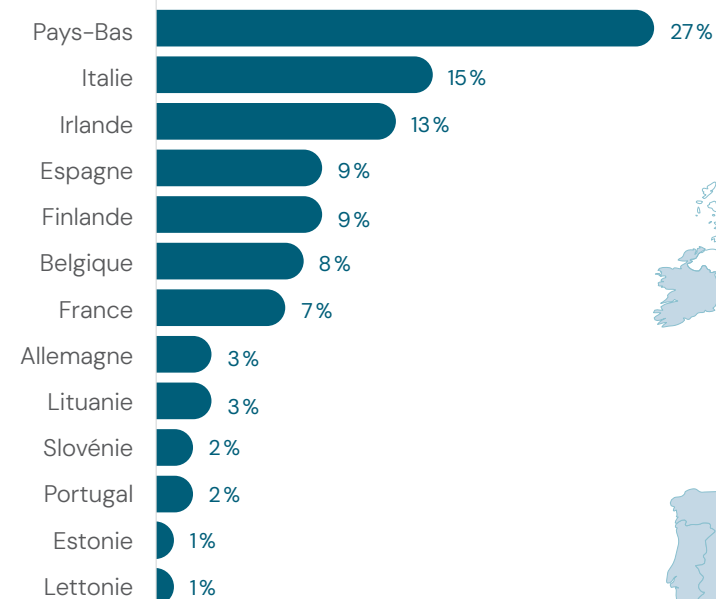
SE DÉVELOPPER ET INNOVER

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

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique

(en % de la valeur vénale)



Taux d'occupation financier (TOF)^[1] 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 m²

superficie totale

(dont superficie vacante : 118 762 m²)

LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur du patrimoine)



58 %

Bureau^[2]



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^[1] : 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^[1] : 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^[1] : 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^[1] : 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^[1] : 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^[1] : 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^[1] : 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^[1] : 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^{er} 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^e 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^e 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^e 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^e 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 ^[1]	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 ^[1]	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 ^[2]	6,63 %	6,75 %	6,84 %	7,06 %	6,60 %
Taux de distribution ^[3]	6,50 %	6,05 %	6,06 %	6,88 %	7,03 %
Variation du prix de la part ^[4]	-	-	-	4,13 %	-

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1^{er} 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^{er} janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1^{er} 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^{er} janvier de l'année N par le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

	2025		2024	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 – Compte de résultat ^[1]				
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
2 – Valeurs bilancielle ^[2]				
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
3 – Autres informations				
Résultat distribuable ^[1]	193 946	67,37	174 060	67,46
Dividende ^[3]	214 227	73,80	177 208	68,62
4 – Patrimoine ^[2]				
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 total des revenus	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	85,40	96,51 %	87,64	96,07 %	90,18	98,21 %	82,68	97,64 %	84,17	99,11 %
Produits financiers ^[1]	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des revenus^[2]	88,49	100,00 %	91,23	100,00 %	91,83	100,00 %	84,68	100,00 %	84,92	100,00 %
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 %
Sous-total des charges externes	22,12	25,00 %	25,55	28,01 %	24,47	26,65 %	21,98	25,95 %	19,46	22,91 %
Amortissements nets ^[3]	0,02	-	0,02	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ^[3]	-1,02	-1,15 %	-1,78	-1,95 %	-0,01	-0,01 %	-2,00	-2,36 %	2,50	2,95 %
Sous-total des charges internes	-0,99	-1,15 %	-1,76	-1,95 %	-0,01	-0,01 %	-2,00	-2,36 %	2,50	2,95 %
Total des charges^[4]	21,13	23,85 %	23,79	26,06 %	24,46	26,63 %	19,98	23,60 %	21,96	25,86 %
Résultat courant	67,37	76,13 %	67,43	73,92 %	67,36	73,36 %	64,70	76,40 %	62,96	74,14 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	0,03	0,03 %
Variation du report à nouveau	-	-	-	-	0,01	0,01 %	-	-	-	-0,01 %
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	67,34	76,13 %	67,43	73,92 %	67,37	73,37 %	64,69	76,40 %	62,98	74,16 %
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	67,34	76,13 %	67,43	73,92 %	67,37	73,37 %	64,69	76,40 %	62,98	74,16 %

[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 ^[1]	30	16	14
Sommes restant à investir	94 495	58 011	36 484

[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
Valeurs disponibles au début de l'exercice	23 079	23 756
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	193 946	174 060
Cessions d'actifs ^[1]	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
Total des ressources	763 165	454 786
Emplois de l'exercice		
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 ^[2]	20 293	3 154
Acomptes sur dividendes de l'exercice	175 642	158 465
Reprise d'amortissements et de provisions	9 442	13 014
Total des emplois	693 793	455 462
Valeurs disponibles en fin d'exercice	92 451	23 079

[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 bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives ^[1]	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 ^[1]	185 895	187 280	185 733	180 780
Amortissements	-124	-	-53	-
Provisions liées 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 créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	4 262	-	10 012	-
Total des immobilisations financières	4 262	-	10 012	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	88 970	88 970	54 415	54 415
Autres créances	49 427	49 427	85 563	85 563
Placements et disponibilités	92 451	92 451	23 079	23 079
Provisions pour risques et charges	-6 921	-6 921	-7 394	-7 394
Dettes financières	-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 régularisation actifs et passifs	-35 380	-35 380	-776	-776
Capitaux propres comptables	3 045 790	-	2 597 807	-
Valeur estimée du patrimoine ^[2]	-	3 206 844	-	2 739 599

[1] Frais d'acquisition inclus.
[2] Valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Ouverture au 01/01/2025	Mouvements 2025	Clôture 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'émission nette	120 671	44 005	164 677
Primes d'émission	650 997	133 959	784 956
Prélèvement sur prime d'émission	-530 326	-89 953	-620 279
Écarts d'évaluation	14	16	30
Réserves et report à nouveau	9	5	14
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/2024	174 060	-174 060	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2024	-174 055	174 055	-
Résultat 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 donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	35 984	13 504
Garanties reçues	-182 051	-168 047
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat (en k€)

	2025	2024
Produits de l'activité immobilière		
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
Charges de l'activité immobilière		
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
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	229 694	214 924

Compte de résultat (en k€) (suite)

	2025	2024
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	69 664	43 929
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	3 242
Total I : produits d'exploitation	69 664	47 171
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion ^[2]	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
Produits financiers		
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
Charges financières		
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
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles		
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^{er} 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 vénales des immeubles

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 au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes 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
Zoettermeer - Rontgenlaan 75 - 2719 DX	32	32
Total	6 919	6 919

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2025
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine 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^[1] 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 ^[1]	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 ^[2]	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 ^[1]	-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 ^[1]	-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 ^[2]	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 ^[1]	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 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris	775	24/07/2012	1 781	90	1 690	1 640
	Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6 396	26/01/2016 31/01/2017	12 172	1 119	11 053	10 700
	Val Plaza ZAC du Val d’Orson 35770 Vern-sur-Seiche	4 898	04/06/2014 10/06/2015	8 615	1 005	7 692	4 000
	Denain 4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1 728	07/06/2013	3 629	79	3 550	3 090
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5 633	23/12/2014	14 102	901	13 201	11 800
	Courbevoie, 17-19 quai du Président Paul Doumer 92026 Courbevoie Highlight	18 196	15/09/2025	94 282	1 512	92 770	100 100
	Bois-Colombes, Alphabet 2 allée des messageries 92270 Bois-Colombes	19 114	15/12/2025	83 330	1 991	81 339	88 500
Activité							
	Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	6 700
Santé							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 949	527	10 422	7 300
Hôtellerie							
	Brétigny 7 route des Champcueils 91220 Brétigny-sur-Orge	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	2 240
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 566	125	1 441	1 939
	Amiens ZAC de l’Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	3 340
Commerce							
	Amnéville Centre commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	467	31/10/2012	1 156	-	1 156	390
	Torcy – Bd du Huit mai 71210 Torcy	1 714	22/03/2013	1 979	89	1 891	950
Portugal							
Commerce							
	Avenida da Liberdade N° 678-7121 Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	3 370
	Gandra, Mazedo parish Monção council Monção						
	Estrada Municipal 627 Molelos – 3460- 482 Tondela						
	Av. Mesquita Gavião N° 206 – Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 701	41 980
	Pia dos neves – Freguesia de S. João – 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council 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 Lugar de Barrancas	7 739	05/04/2019	8 519	589	7 930	10 520
	Éducation						
	Solarzão Rua Augusto Veloso 140 Braga	8 600	09/02/2018	4 740	349	4 392	5 330
	Gaveto Porto Largo Mompilher 22-24 Porto	2 338	09/02/2018	5 127	368	4 759	5 640
Pays-Bas							
	Bureau						
	Rontgenlaan 75 – 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 317	2 222	30 095	18 770
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 – 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 806	605	8 200	6 925
	Manplein 55 2516 CK La Haye	20 989	23/09/2016	40 447	2 635	37 812	36 865
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 583	3 395	48 188	55 415
	Olympus, Simon Smitweg 18 2353GA Leiderdorp	2 696	20/01/2017	7 566	94	7 472	6 200
	Eindhoven Flight Forum 240, 5657 DH	8 913	14/04/2017	17 647	1 031	16 616	12 320
	Hoofddorp Taurusavenue 111 2132 LS Hoofddorp	16 325	20/06/2017	51 728	3 527	48 201	42 035
	Rosmalen – Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	15 514	984	14 531	14 035
	Hoofddorp – The Red Office Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 888	01/06/2018	6 465	395	6 069	5 740
	Fascinatïo Boulevard 1302 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 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 Rotterdam	16 392	19/12/2022	43 839	3 624	40 215	35 600
	Thomas R. Malthusstraat 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 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 6435 Ad -Nijmegen	6 210	28/04/2015	7 239	468	6 770	8 755
	Breda – Steenakker Grenssteen 1-19 – 4815 PP Breda	19 889	18/06/2018	20 168	1 377	18 791	26 040
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 – 2908 LC 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 Leeuwenhoekweg 2 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 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 495	344	5 150	5 150
	Oosterhout Everdenberg 14 Oosterhout	5 477	29/01/2021	2 915	215	2 700	3 975
	Hôtellerie						
	12 Taurus Avenue 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 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	5 300
Allemagne							
	Bureau						
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8 362	17/10/2014	21 082	1 314	19 768	24 900
	Commerce						
	Kapuzinerstrasse 3-11 41061 Monchengladbach	10 949	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	5 000
	Friedrich Ebert Damm 124-134 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 Düsseldorf	4 721	31/01/2019	20 445	1 745	18 702	18 600
Slovénie							
	Commerce						
	Nemcavci 66 9000 Murska Sobota	6 917	11/09/2015	7 250	200	7 050	6 795
	Industriel et logistique						
	Ljubjana – Zgornji Brnik 130F 4210 Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	64 900
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	6 751	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 800
Irlande							
	Bureau						
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon T12 TD93, Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 350
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59 Dublin	6 099	31/10/2017	14 972	1 020	13 952	17 510
	Galway – HPE Ballybane Road NE2 2003 – Galway	8 326	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	21 820
	One Kilmainham Square Inchicore road – Dublin	6 562	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	33 470
	Dundrum Business Park 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						
	Tyyntenmerenkatu 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						
	Mediaalaan 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 cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (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 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 physique (TOP) ^[1]	93,1 %	93,6 %	96,0 %	95,0 %	94,7 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	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) | ● 6 à Rennes – Val Plaza Bât. C (4 898 m²) | ● 3 à Flight Forum 240 (3 408 m²) |
| ● 1 à Amersfoort (1 310 m²) | ● 1 à Torcy (350 m²) | ● 1 à Zaandam – Hermitage (353 m²) |
| ● 4 à Dromore House (6 310 m²) | ● 5 à Classon House (1 038 m²) | ● 1 à Monchengladbach (10 948 m²) |
| ● 4 à Hambourg (3 550 m²) | ● 1 à Neu-Isenburg (1 185 m²) | ● 1 à Yecla II (14 351 m²) |
| ● 1 à Kauhava (216 m²) | ● 1 à Isonzo – Bologna (486 m²) | ● 1 à Yecla (17 323 m²) |
| ● 4 à Lahti_bw Tower (4 980 m²) | ● 1 à WKC Zuidpoort (616 m²) | ● 1 à Narva (4 519 m²) |
| ● 1 à Eurogate III (394 m²) | ● 1 à Zaltbommel – HQ (1 684 m²) | ● 1 à One Kilmainham Square (1 278 m²) |
| ● 4 à Vilvoorde (3 576 m²) | ● 2 à Joyce's Court (299 m²) | ● 1 à Meudon (3 517 m²) |
| ● 1 à Amneville (467 m²) | ● 1 à Trinity (481 m²) | ● 1 à Zoetermeer (16 294 m²) |
| ● 5 à Nieuwegein (5 814 m²) | ● 1 à Hoofddorp – Rose (2 694 m²) | ● 2 à Bois-Colombes_Alphabet (2 054 m²) |
| ● 1 à Serris Parc Faraday Bât. 2 (170 m²) | ● 3 à Lieusaint (2 202 m²) | |
| ● 5 à Hoofddorp – The Red Office (1 882 m²) | | |

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

	Bureau	Commerce	Hôtellerie	Logistique	Activité	Santé	Éducation 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 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^{er} 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^{er} 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^{er} niveau, réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2^e 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^e 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

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

CORUM
Origin