



2023

RAPPORT ANNUEL

L'essentiel de votre épargne



CORUM
ORIGIN

*Acheter des parts de la SCPI
CORUM Origin est un investissement
immobilier à long terme dont la liquidité
est limitée. La durée de placement
recommandée est de 10 ans.
Ce placement comporte des risques,
dont la perte en capital.*

*De plus, la performance et les revenus
ne sont pas garantis, et dépendront
de l'évolution du marché immobilier.
Le rachat des parts n'est pas garanti.*

*Enfin, comme pour tout placement,
les performances passées ne préjugent
pas des performances futures.*

LA PRESSE EN PARLE

“

BOURSIER.COM

CORUM Origin va encore confirmer sa belle régularité avec plus de 6 %, ce qui permet à ce support aujourd'hui investi dans 13 pays de la zone euro d'avoir distribué entre 6 % et 7 % de dividendes depuis plus de 10 ans. L'avenir reste très prometteur quand on sait que les immeubles acquis par cette SCPI en 2023 dégagent un rendement moyen supérieur à 9 % au moment de leur achat.

▼ 13 novembre 2023

LE FIGARO

Dans ce tableau sombre, certaines SCPI tirent néanmoins leur épingle du jeu. Par exemple ? CORUM L'Épargne affiche une collecte nette à faire pâlir d'envie ses concurrents.

▼ 26 novembre 2023

Boursorama

CORUM Origin en 2023 dégage un rendement moyen à l'acquisition supérieur à 9 %, soit 18 % de plus qu'en 2022. La comparaison est difficile avec certaines autres sociétés de gestion, qui « ont choisi d'investir au plus cher l'épargne de leurs clients ».

▼ 7 décembre 2023 ”





L'ÉDITORIAL | 4

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 9

L'essentiel de l'année 2023 | 10

Les distinctions | 12

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 15

L'analyse du marché immobilier | 16

SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 19

Le profil du patrimoine immobilier | 20

Une présence dans 13 pays de la zone euro | 22

Les immeubles acquis en 2023 | 23

Les immeubles vendus en 2023 | 25

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 27

Le marché des parts | 28

Les données financières | 29

Les comptes annuels de l'exercice 2023 | 32

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 49

Rapport de la société de gestion | 50

Rapport du Conseil de surveillance | 52

Rapport du commissaire aux comptes | 53

Rapport spécial du commissaire aux comptes | 55

Rapport de la conformité et de l'audit interne | 57

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte | 61

NOS ENGAGEMENTS : S'INVESTIR POUR RÉUSSIR | 66

L'ÉDITORIAL

“ Votre SCPI se préparait depuis longtemps au scénario de 2023 et a passé l'épreuve grâce à votre confiance. ”



Frédéric PUZIN
Fondateur de
CORUM L'Épargne

À l'heure du bilan annuel, je trouvais intéressant, avant de rédiger ces lignes, de relire quelques-uns des éditos publiés ici ces dernières années... Voici par exemple ce que j'écrivais en mars 2020 :

“ Cela fait plusieurs années que je m'inquiète dans les Rapports Annuels ou les Fils d'Actualité de la hausse des prix du marché immobilier : en effet, les taux d'intérêt n'ont cessé de baisser jusqu'à devenir nuls, ce qui a justifié de la part des investisseurs l'achat d'immeubles de plus en plus chers. (...) Beaucoup d'acheteurs avec de l'argent plein les poches ont ainsi produit une inflation sans précédent : les prix de l'immobilier européen ont été artificiellement portés vers des sommets et le rendement des placements immobiliers vers le bas (...) Or, plus on achète cher, plus le risque que l'on prend est important : risque d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt ou de tout autre événement de nature à ébranler la confiance des investisseurs. ”



▼ Rapport annuel CORUM Origin 2019

Il aura fallu deux ans pour voir ce scénario se réaliser. À partir de la fin du premier trimestre 2022, la hausse des taux d'intérêt a compliqué l'accès au crédit et drastiquement réduit le nombre d'acheteurs en capacité d'investir... Vous connaissez la suite : qui dit moins d'acheteurs, dit baisse des prix immobiliers – un vrai retournement de situation après la flambée qu'ils avaient connue depuis 2016. Chez CORUM, nous avons immédiatement salué ce retour à la normale : l'argent a retrouvé la valeur qu'il avait perdue sous l'ère des taux négatifs. Aujourd'hui, prêter rémunère à nouveau, et donc, épargner rémunère à nouveau.

Mais, vous l'aurez sans doute lu, entendu, ou même vécu : le marché des SCPI au sens large n'est pas sorti tout à fait indemne de l'année 2023, même si le mécanisme s'est enclenché bien avant, dès 2022. La baisse des prix immobiliers a impacté la valeur du patrimoine de certaines SCPI dont les immeubles, achetés très cher, ont commencé à se déprécier. Ces SCPI ont alors été contraintes de réduire leur prix de part en cours d'année pour l'ajuster à la nouvelle valeur de leur patrimoine. Ce repli a motivé le départ de plusieurs gros investisseurs. Or leur sortie n'a pu être compensée par l'entrée de nouveaux épargnants. D'où les problèmes de liquidité rencontrés par une partie de ces SCPI, qui peinent à rembourser les clients souhaitant revendre leurs parts... On peut alors légitimement comprendre la défiance côté épargnants.

Avoir un objectif de rendement : le fusible protecteur !

Il ne fallait pas être grand clerc pour prédire un tel scénario. La question n'était pas de savoir s'il se produirait, mais quand. Les équipes de CORUM s'y préparent depuis des années, en suivant sans déroger une approche consistant à utiliser le marché plutôt que le subir. Au centre de cette démarche, une contrainte : délivrer un rendement de 6 % ; c'est l'objectif de CORUM Origin (non garanti). Il s'agit à la fois d'un objectif que nous nous donnons et que nous vous partageons, et d'un garde-fou dans notre gestion. Rien ne nous obligeait d'ailleurs à définir d'avance un objectif de performance ; il est pourtant devenu un formidable moteur !

Afin de tenir cet objectif de 6 % de rendement, nous avons dû naturellement nous détourner des marchés trop chers comme l'étaient déjà la France ou l'Allemagne au début des années 2010, pour aller rechercher les opportunités dans toute la zone euro. Cet opportunisme européen, perçu à l'époque comme une innovation « débridée » (vous n'y pensez pas, faire investir une SCPI hors de France !), nous a mécaniquement amenés à fortement diversifier les acquisitions, tant en termes de typologies que de pays.

C'est également la contrainte des 6 % de rendement qui nous a incités à freiner la collecte d'épargne lorsque les prix immobiliers sont devenus trop élevés pour nous permettre de tenir l'objectif de performance. De 2016 à 2022, votre SCPI a ainsi limité les souscriptions à ce qu'elle était capable d'investir tout en respectant la contrainte des 6 % de rendement.

Résultat de cette discipline ? En 2023, CORUM Origin a tenu son objectif de rendement pour la douzième année consécutive, avec 6,06 % (sachant que les performances passées ne présagent pas des performances futures). De plus, selon les experts externes chargés de l'évaluer, la valeur du patrimoine de votre SCPI est restée quasiment stable malgré la baisse généralisée des prix immobiliers cette année. Voilà qui tend à confirmer que CORUM Origin suit une stratégie pertinente. Conséquence, le prix de la part de votre SCPI ne nécessite pas d'être révisé suite aux expertises réalisées fin 2023. Philippe Cervesi, président de CORUM Asset Management, vous en reparlera plus loin.

Un marché qui s'assainit

Vous êtes aujourd'hui près de 120 000 épargnants à faire confiance aux SCPI CORUM et nous gérons pour nos clients plus de 6 milliards d'épargne. **Votre épargne !** CORUM Origin compte à elle seule plus de 53 000 associés et 3 milliards d'épargne. C'est pour nous une grande responsabilité dont nous avons pleinement conscience.

Nous retrouvons aujourd'hui un marché assaini : le placement immobilier est à nouveau rémunérateur ; les rendements générés par les immeubles au jour de leur achat sont plus élevés car les prix ont baissé. Mais, si l'investissement immobilier est favorable aux acheteurs, encore faut-il être capable d'investir sans faire appel au crédit bancaire. C'est justement la situation dont ont bénéficié les SCPI CORUM en 2023, grâce à la confiance que vous leur avez accordée en apportant plus d'1 milliard d'euros d'épargne.

Et maintenant, que va-t-il se passer en 2024 ? La hausse des taux d'intérêt décidée par les banques centrales à partir du début de l'année 2022 a permis de juguler l'inflation. Mais qui dit hausse des taux d'intérêt dit aussi moins de crédit pour les ménages et moins de financement pour les entreprises. Donc moins de consommation pour les ménages et moins d'activité pour les entreprises. Ce qui n'est pas sans impact sur l'emploi, les investissements, les recettes de l'État... Et le spectre d'une récession n'est pas totalement à écarter ; en 2023, le phénomène a déjà touché un pays comme l'Autriche.

Pour éviter cet engrenage, les banques centrales ont un peu relâché la pression sur les taux d'intérêt au quatrième trimestre 2023. Le taux auquel emprunte l'État français (l'OAT à 10 ans) est ainsi passé d'un plus haut à 3,56 % mi-octobre 2023 à 2,56 % au 31 décembre^[1]. Même si ce taux est depuis reparti à la hausse (2,98 % le 29/02/2024^[1]), les observateurs s'accordent à dire qu'il rebaissera d'ici la fin de l'année. Espérons qu'il ne soit pas trop tard et que la mécanique de la récession ne soit pas déjà enclenchée. Car si pour lutter contre l'inflation, nous devons aboutir à une récession, autant choisir entre la peste et le choléra !

Parmi les bénéficiaires d'un mouvement de baisse des taux d'intérêt, après la forte hausse que nous connaissons depuis 2022, figurent probablement les épargnants qui auront su saisir cette fenêtre de taux d'intérêt élevés. D'une part, ils auront acheté dans de bonnes conditions avec des niveaux de rendement importants. D'autre part, si la tendance au repli des taux d'intérêt se confirme, leurs investissements pourraient, en sens inverse, prendre de la valeur et leur permettre de gagner en capital...

[1] OAT 10 ans. Source : Banque de France.



Woodies, Brand Max...
Tullamore - Irlande
Acquis le 15 décembre 2022

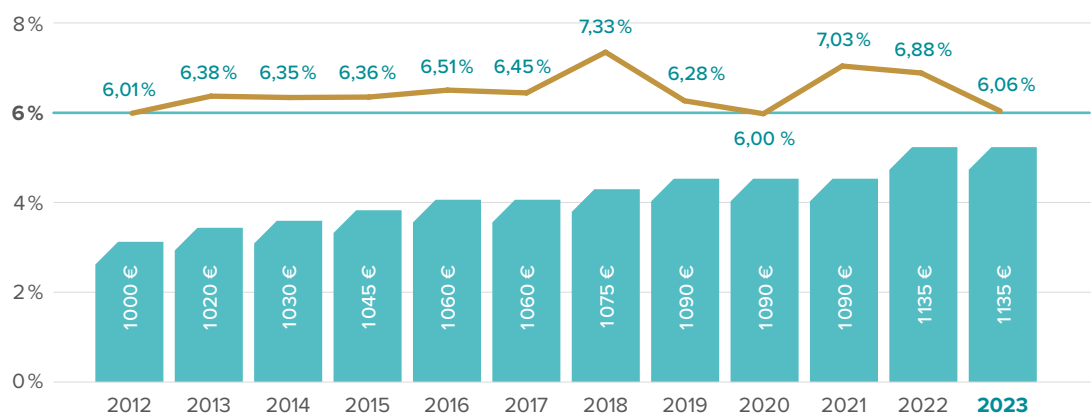


RTL Belgium
Bruxelles - Belgique
Acquis le 29 mars 2023

Évolution du rendement et prix de la part



6%
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Origin



— Rendement annuel (taux de distribution) de CORUM Origin. Le rendement en 2012 est annualisé
■ Prix de la part CORUM Origin (frais et commission de souscription inclus)

Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur, ils ne constituent pas un conseil en investissement.

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.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

“ Le produit a un excellent historique, le système de gestion informatique est performant, le personnel qui accueille et accompagne les clients est disponible, à l'écoute et compétent, avec un fort sens du service. [...] Que dire de plus ? En tant qu'investisseur, on vit une expérience assez incroyable avec CORUM, ce qui en fait un partenaire d'exception. ”

Sébastien W.

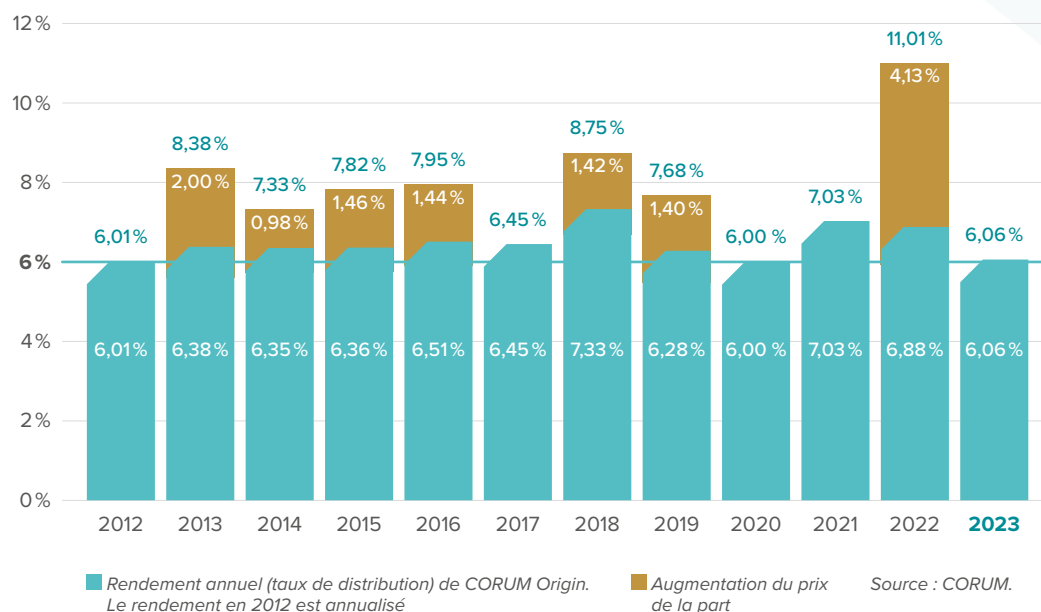
L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2023

Police nationale néerlandaise
Rotterdam - Pays-Bas
Acquis le 19 décembre 2022

CORUM ORIGIN, 12 ANS DE PROMESSES TENUES

Depuis la création de votre SCPI, en 2012, l'objectif de rendement de 6 % a été atteint, voire dépassé, année après année. « Penser long terme et utiliser les marchés plutôt que les subir » : tel est notre mot d'ordre depuis douze ans au service de votre épargne. En 2023, le marché évolue et de nombreuses opportunités apparaissent, les prix des immeubles à l'achat sont plus bas, offrant ainsi des rendements élevés et de bonnes perspectives de plus-values futures (non garanties). CORUM Origin a eu toutes les cartes en main pour en profiter grâce à l'épargne que vous nous avez confiée.

Évolution du rendement et du prix de la part depuis la création de votre SCPI



6%
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Origin

*Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
Risque de perte en capital, liquidité limitée et rachat des parts non garanti.*



68,80 €

Dividende annuel brut par part en 2023

Les associés CORUM Origin en jouissance sur l'ensemble de l'année 2023 ont perçu un dividende brut de 68,80 € par part.



6,06 %

Rendement (taux de distribution) de CORUM Origin en 2023

Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM Origin. 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, 0,13 % pour CORUM Origin en 2023) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.

La légère baisse de rendement en 2023 s'explique principalement par l'augmentation significative du prix de la part en 2022. À niveau de loyers constant, plus le prix de part (le dénominateur) augmente, plus le rendement diminue... c'est mathématique ! Toutefois, une baisse du rendement n'induit pas forcément une baisse du montant que l'épargnant va vraiment percevoir... dans la mesure où les loyers perçus, et donc les dividendes versés, ne bougent pas.

LES CHIFFRES CLÉS



6,84 %

Taux de rendement interne (TRI) sur 10 ans

Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (10 ans), en prenant en compte : l'évolution du prix de la part (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période) ; l'ensemble des dividendes perçus. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).



52 986

associés (+17 % vs 2022)

Vous êtes près de 53 000 à avoir rejoint CORUM Origin depuis sa création. Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !



2 940 millions d'€

Capitalisation (+14 % vs 2022)

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2023, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI.

LES DISTINCTIONS

LES SCPI CORUM PRIMÉES PAR LES EXPERTS DU MARCHÉ

En 12 ans, CORUM a été récompensée 66 fois pour la qualité de ses SCPI et de sa gestion. **En 2023, 12 nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de votre SCPI CORUM Origin.**



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

- ▼ Meilleures performances globales sur 10 ans
- ▼ Meilleur service aux investisseurs

Depuis 2018, nos SCPI sont régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune. 2023 ne manque pas à l'appel puisque votre SCPI reçoit deux prix emblématiques qui viennent récompenser les fruits d'une stratégie opportuniste et la qualité du service que nous vous apportons.



Le particulier Victoires des SCPI

- ▼ Victoire d'Or dans la catégorie SCPI diversifiées

Pour la septième année consécutive, CORUM Origin se voit décerner la Victoire d'Or dans la catégorie « SCPI diversifiées ». Cette distinction vient notamment récompenser sa performance, sa diversification dans toute la zone euro et ses taux d'occupation d'immeubles proches des 100 %.



Tout sur mes finances Top d'Or

- ▼ Top d'Or du bulletin d'information
- ▼ Top d'Or de la meilleure performance long terme

CORUM est une nouvelle fois récompensée pour la qualité de ses bulletins d'information trimestriels (fils d'actualité) et la transparence de sa communication. Et votre SCPI CORUM Origin reçoit de surcroît le prix de la meilleure performance sur le long terme.



Mieux Vivre Votre argent Grand Prix des SCPI

- ▼ Grand Prix de la Performance Financière : 1^{re} place
- ▼ Grand Prix dans la catégorie Diversifiée : 2^e place

« Le grand prix de la Performance Financière a été remporté par CORUM Origin, une SCPI phare de la place dans la mesure où elle a toujours tenu ses objectifs (rendement d'au moins 6 %) et qui offre une excellente diversification, notamment géographique. »

Extrait des Échos, le 29 juin 2023.

Toutes les informations concernant ces distinctions sont disponibles sur www.corum.fr. La référence à un prix ou une notation ne présage pas des performances futures. Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.







OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER

“ J’ai investi dans la SCPI CORUM Origin car je cherchais un placement offrant de bons rendements. Cette SCPI offre une grande diversification, aussi bien au niveau géographique qu’au niveau des activités, et ses objectifs sont tenus depuis plus de 10 ans. L’équipe semble sérieuse et dynamique. Des informations claires sont données à partir de webinaires ou par téléphone par un conseiller très professionnel. Jusqu’à présent, je n’ai vraiment pas été déçue. ”

Colette G.

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

“ Les experts qui évaluent le patrimoine de votre SCPI ont confirmé sa quasi-stabilité. CORUM Origin maintient donc son prix de part en 2023. ”

Wind TRE et iQera Italia
Rome - Italie
Acquis le 30 septembre 2022



Philippe CERVESI
Président
de CORUM Asset
Management

Le sujet de la valeur du patrimoine, et donc des prix de part, a été le principal enjeu pour les épargnants de SCPI en 2023. Si cette question a fait tant de bruit, c'est certainement parce que nous nous étions tous habitués à voir les patrimoines s'apprécier naturellement au gré de la hausse des prix immobiliers, sur fond de baisse des taux d'intérêt pendant près d'une décennie atteignant des niveaux de plus en plus bas. Peu d'investisseurs et peu d'épargnants imaginaient un retournement de marché capable d'affecter la valeur du patrimoine de leur SCPI. L'idée erronée que la pierre est une valeur refuge reste fermement ancrée dans les esprits... Or la hausse des taux d'intérêt évoquée par Frédéric Puzin dans son édito a bel et bien fait basculer le marché immobilier dans une nouvelle ère, marquée par la baisse généralisée des prix. La mécanique est simple : à revenu équivalent, si vous voulez que votre placement vous rapporte plus, il faut le payer moins cher. Et dans l'immobilier, si le loyer ne bouge pas, il faut que le prix de l'immeuble baisse pour augmenter le rendement...

Vous le constaterez dans ce rapport annuel : le patrimoine de votre SCPI n'a pratiquement pas subi de perte de valeur selon les estimations données par les experts indépendants diligentés comme tous les ans pour réaliser la traditionnelle évaluation de fin d'année. Ces experts sont bien sûr des professionnels reconnus, qui effectuent également l'expertise du patrimoine d'autres

SCPI du marché. La valeur des immeubles étant restée quasiment stable en 2023, le prix de part de CORUM Origin n'a pas bougé. En comparaison, le marché immobilier européen enregistre une baisse de valeur des immeubles professionnels allant de 6 % à 19 % selon le secteur en 2023⁽¹⁾.

En 2023, votre confiance a particulièrement compté

Pourquoi le patrimoine de CORUM Origin n'accuse-t-il pas de perte de valeur substantielle en 2023 ? La réponse réside dans plusieurs facteurs déterminants. D'abord, nous adaptons la collecte aux conditions de marché, afin de toujours maîtriser les investissements de la SCPI et de respecter ainsi son objectif de rentabilité. Ensuite, votre SCPI fait preuve d'opportunisme sur les marchés immobiliers. Par ailleurs, des équipes internes de CORUM réalisent des investissements partout en Europe et sont en relation directe avec les locataires...

En 2023, dans un marché redevenu favorable aux investisseurs, les SCPI CORUM ont largement rouvert les vannes de la collecte pour essayer de tirer parti du contexte... avec comme carte de visite leur historique de performances (même si, rappelons-le, les performances passées ne présagent pas des performances futures). Elles ont ainsi recueilli plus d'1 milliard d'euros en 2023, dont 383 millions pour CORUM Origin.

Des opportunités saisies

Cette confiance que vous leur accordez leur donne les moyens de saisir les nouvelles opportunités de marché et d'acheter des immeubles aux prix particulièrement attractifs que nous rencontrons depuis un peu plus d'un an maintenant. Ces immeubles achetés dans de bonnes conditions aideront à préparer les potentielles performances de demain (non garanties), tant en termes de rendements issus des loyers qu'en termes de perspective de plus-values (également non garanties).

En 2023, CORUM Origin a investi plus de 200 millions d'euros à travers l'acquisition de 4 nouveaux immeubles en Belgique, en Italie et aux Pays-Bas. Parmi eux, vous vous en souvenez sûrement, figure l'immeuble Westgate I à Amsterdam, loué à l'un des géants du conseil, PricewaterhouseCoopers. Acquis près de 90 millions d'euros, il offre un rendement de 10,37 % au jour de son achat^[2]. De manière générale, les immeubles ont été achetés en 2023 avec de meilleurs taux de rendement à l'acquisition qu'au cours des années précédentes.

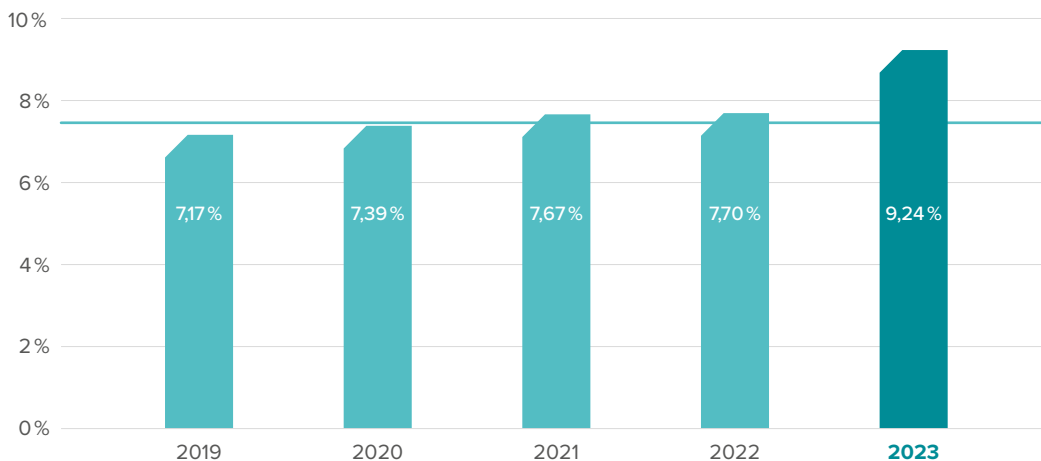
Les conditions favorables à l'achat n'empêchent pas votre SCPI de saisir également les opportunités à la vente lorsque cela fait sens pour votre


épargne. En l'occurrence, CORUM Origin a signé trois ventes en 2023, en particulier un immeuble en Espagne, à Ribadeo, revendu 42 % plus cher que son prix d'acquisition en 2018 et 12,5 % plus cher que son prix d'expertise au 31 janvier 2022. Au total en 2023, votre SCPI vous a intégralement reparti une plus-value nette de 3,6 millions d'euros, soit environ 1,38 euro brut par part (avant impôt).

Quelles perspectives en 2024 ? Après une baisse au quatrième trimestre 2023, les taux d'intérêt sont repartis à la hausse au premier trimestre 2024, mais la suite de l'année pourrait marquer leur stabilisation, voire leur baisse, ce qui entraînerait probablement une remontée des prix immobiliers. Pas de changement de direction à attendre avant plusieurs mois toutefois : par nature, le marché immobilier a besoin de temps pour réagir.

Tous les pays ne s'ajustent d'ailleurs pas à la même vitesse, mais la spécificité d'une SCPI internationale comme CORUM Origin est de savoir identifier et utiliser ces différences sur son vaste terrain de jeu ! Sauf événement politique majeur, les conditions restent donc réunies en 2024 pour poursuivre le travail et continuer de préparer l'avenir.

Évolution du rendement moyen au moment de l'acquisition des immeubles^[2]




7,49%
Moyenne
2019-2022

[1] Source : Green Street.

[2] 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 propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur, ils ne constituent pas un conseil en investissement.

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.



SE DÉVELOPPER ET INNOVER

“ Votre société est très sérieuse. Vous avez à cœur d’informer vos associés. Votre société est très innovante sans prendre de risques inconsidérés. [...] Contrairement à mes autres SCPI, vous m’envoyez toujours en temps et en heure l’imprimé fiscal pour ma déclaration. J’ai repris des parts de CORUM Eurion et CORUM Origin. Merci ! ”

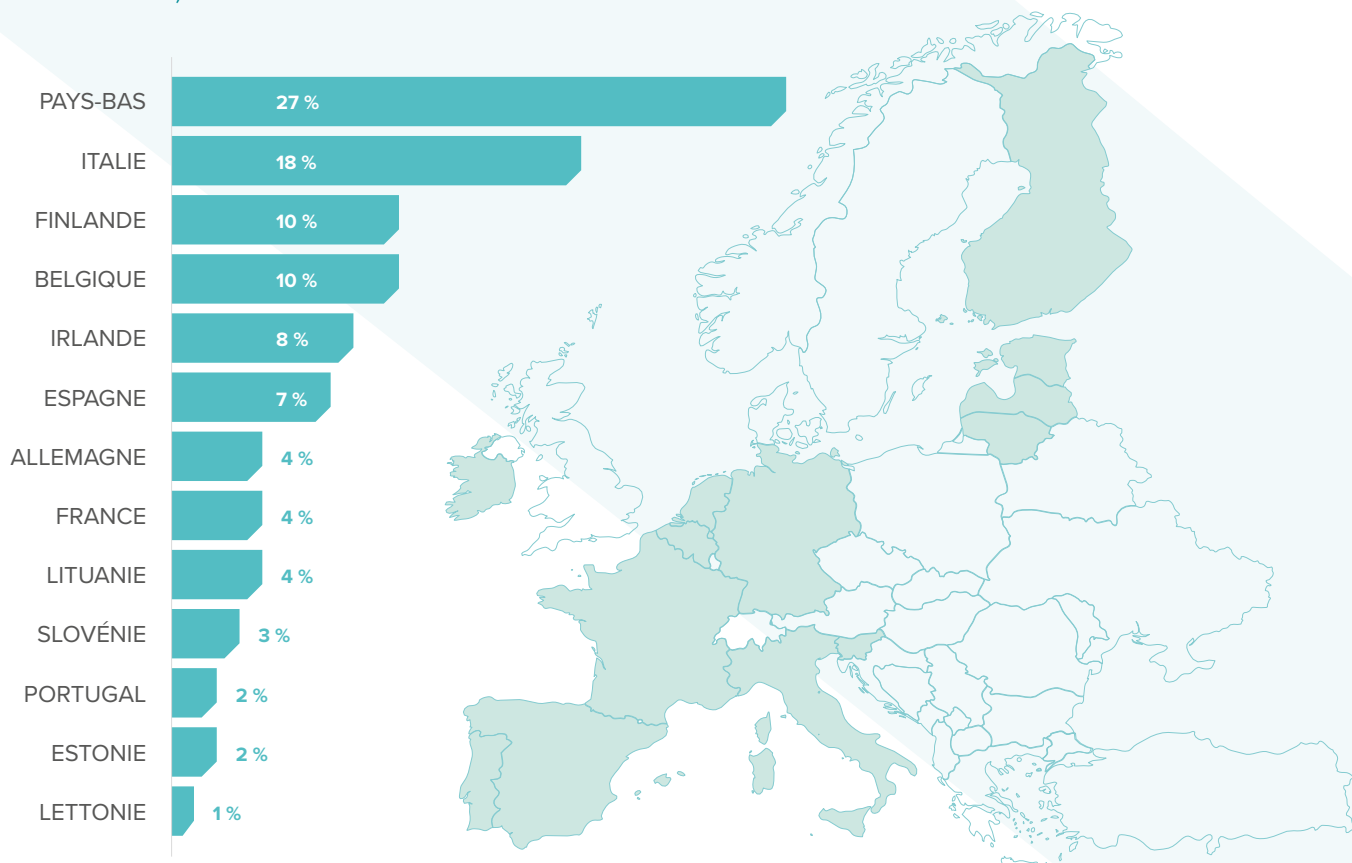
Laurence R.

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 31 DÉCEMBRE 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)^[1] ET FINANCIER (TOF)^[2] 2023



96,00 %
Taux d'occupation
physique (TOP)



97,34 %
Taux d'occupation
financier (TOF)

► **Locaux occupés**
0,58 % de loyers
sous franchise
(soit 2,66 %
en recherche
de locataires).

► **Locaux vacants (31)**
Le détail des
espaces vacants
est disponible
en page 51.

[1] Il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus).

Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

[2] 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.

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



153

nombre d'immeubles



351

nombre
de locataires



5,53

années, soit jusqu'en juillet 2029

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



1 517 425

 m²

superficie totale

(dont superficie vacante : 61 751 m²)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

AU 31 DÉCEMBRE 2023

(en % de la valeur vénale)



51%

Bureau



30%

Commerce



9%

Industriel
et logistique



8%

Hôtellerie



1%

Santé



1%

Éducation

UNE PRÉSENCE DANS 13 PAYS DE LA ZONE EURO



- Nombre d'investissements réalisés en 2023
- Nombre d'investissements réalisés avant 2023 (hors ventes)
- Nombre de ventes réalisées en 2023

LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2023

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours de l'année ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble.

RTL Belgium

Bruxelles

ACQUIS
LE 29 MARS 2023

Prix de l'acquisition :
33 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
8,9 %

Durée moyenne des baux restant à courir :
5 ans

Locataire :
RTL Belgium

Surface locative :
18 988 m²

Typologie :
Bureau



BELGIQUE

La « RTL House », siège de RTL en Belgique, a été inaugurée le 26 janvier 2007 en présence du roi Albert II et de nombreuses personnalités politiques. Elle est située au sein du projet urbain Mediapark, un site d'une superficie totale de 380 000 m² ayant pour vocation de promouvoir le développement de la radiodiffusion, des médias et des industries créatives à Bruxelles.

L'ensemble immobilier a été construit clé en main pour le locataire, qui a continué d'y investir au cours des années passées pour le rendre conforme à ses besoins.

Il se compose de deux bâtiments interconnectés, consacrés aux services de radio et de télévision du leader incontesté des médias belges francophones, RTL Belgium.

La société possède entre autres des chaînes de télévision, des stations de radio et des services de streaming. L'immeuble abrite les télévisions de RTL Belgium, à savoir, RTL-TVi, Club RTL, Plug RTL, Radio Contact vision, la régie publicitaire IP (IP TV et IP Radio) ainsi que les radios Bel RTL, Radio Contact et Mint.

L'acquisition de cet immeuble est motivée par la solidité du locataire, ainsi que par son fort potentiel de valorisation. En effet, des améliorations de la desserte en transports sont prévues pour les 5 prochaines années, ce qui renforce notre conviction quant à la pérennité de la présence de RTL Belgium dans cette zone.

Multi-locataires

Milan

ACQUIS
LE 12 JUIN 2023

Prix de l'acquisition :
25 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
8,5 %

Durée moyenne des baux restant à courir :
4,8 ans

Locataires :
Henkel et Gi Group

Surface locative :
13 365 m²

Typologie :
Bureau



ITALIE

L'immeuble est situé au nord-ouest de Milan, dans une zone commerciale dans le quartier de Bovisa, et bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec une station de train. Construit entre 2003 et 2007, il a successivement été rénové en 2016 et 2019, intérieur comme extérieur. Et plus récemment encore, l'ancien propriétaire a réalisé des aménagements spécifiques pour près d'1,5 million d'euros afin de répondre davantage aux besoins des locataires. Ces améliorations renforcent considérablement l'attractivité de cet immeuble. Il a par ailleurs obtenu la certification énergétique européenne BREEAM avec la notation « Very Good ».

Cet immeuble est occupé par Henkel et Gi Group, deux leaders dans leurs industries respectives. Henkel, qui représente plus de 63 % des loyers versés, l'a choisi pour y installer son siège social italien. Fondée en 1876, l'entreprise allemande est un acteur mondial majeur dans les activités industrielles et grand public : soins capillaires, cosmétiques, lessives, adhésifs... Elle gère des marques telles que Pattex, Pritt, Schwarzkopf ou encore Eau Écarlate (Décolor Stop).

Gi Group, deuxième locataire, est l'un des principaux fournisseurs mondiaux de services liés à l'évolution du marché du travail. Présente dans 29 pays, Gi Group propose une gamme complète de services de recrutement. Elle se positionne comme le 8^e cabinet de recrutement européen (2^e dans le secteur privé) et le 15^e au niveau mondial (5^e dans le secteur privé). Elle a notamment installé dans notre immeuble des espaces de formation et des laboratoires équipés.

Le rendement attractif de cet immeuble, son positionnement géographique et la solidité des locataires en font un bel atout pour CORUM Origin et ses épargnants.

Pricewaterhouse- Coopers

Amsterdam

ACQUIS
LE 28 AOÛT 2023

Prix de l'acquisition :
89 millions d'euros

**Rendement à
l'acquisition :**
10,4 %

**Durée moyenne des
baux restant à courir :**
5,5 ans

Locataire :
Pricewaterhouse-
Coopers (PwC)

Surface locative :
27 995 m²

Typologie :
Bureau



C'est à Amsterdam, au cœur du dynamique quartier d'affaires « Rieker Business Park », que CORUM Origin vient d'acquérir le Westgate I. C'est plus précisément un ensemble immobilier de près de 28 000 m² répartis sur 3 bâtiments qui rejoint le patrimoine de votre SCPI. Construit en 2002, il a été quasiment entièrement rénové par le locataire, démontrant ainsi son attachement aux locaux et sa volonté d'y rester. Il en a fait des espaces ultramodernes et lumineux avec notamment la construction d'un atrium qui relie les 3 bâtiments, un espace d'accueil pour ses visiteurs extérieurs ainsi qu'une mini-supérette au rez-de-chaussée pour ses employés.

Avec un rendement à l'acquisition de 10,4 %, le Westgate I offre un rendement particulièrement élevé au jour de son achat, un niveau rarement atteint sur le marché ! Le retour à la normalité des prix immobiliers partout en Europe, et particulièrement dans les pays du Nord, est une aubaine et votre SCPI CORUM Origin a été en mesure de vous en faire profiter grâce à l'épargne que vous nous avez confiée.

Le bâtiment est entièrement loué par le britannique PwC (PricewaterhouseCoopers), l'une des plus grandes sociétés de services professionnels au monde, mais aussi l'un des quatre grands cabinets d'audit et de conseil (appelés les « Big Four ») aux côtés de Deloitte, EY (Ernst & Young) et KPMG. En 2022, son chiffre d'affaires atteignait les 50 milliards d'euros ! Un locataire de premier plan donc, qui a choisi l'immeuble Westgate I pour accueillir son siège social aux Pays-Bas.

Cerise sur le gâteau : au moment de l'achat, cet immeuble était déjà occupé avec un bail dit « triple net », c'est-à-dire que l'ensemble des frais et travaux sont à la charge du locataire. Des dépenses en moins pour la SCPI... et donc plus de dividendes potentiels pour vous !

Multi-locataires

Milan

ACQUIS
LE 8 NOVEMBRE 2023

Prix de l'acquisition :
56 millions d'euros

**Rendement
à l'acquisition :**
8,3 %

**Durée moyenne
des baux restant
à courir :** 6,22 ans

Locataires :
Boston Scientific,
AIM, Eyecare,
Urban Vision...

Surface locative :
17 944 m²

Typologie :
Bureau



Deuxième acquisition de l'année dans la capitale mondiale du style, une ville dynamique où votre SCPI CORUM Origin n'a pas hésité à réinvestir ! L'immeuble est situé à la croisée des zones d'affaires, quartiers résidentiels, centres sportifs et

universités. Il est en plus à proximité immédiate d'une station de métro et des transports routiers, aériens et ferroviaires. Un atout non négligeable pour attirer des locataires de bureaux. Preuve en est : l'ouverture d'une nouvelle ligne de métro au pied de l'immeuble en 2023 a permis la relocation de 35 % des surfaces louées de notre immeuble depuis le début de l'année. Initialement développé pour le siège social de Barclays, l'immeuble de près de 18 000 m² accueille aujourd'hui 14 locataires d'envergure ! Les deux principaux locataires sont :

► **Boston Scientific**, qui représente 15 % des loyers versés. La société américaine a installé son siège social dans le bâtiment qu'elle occupe depuis 2011, gage de son attachement. Boston Scientific est spécialisée dans les traitements et solutions médicales innovants. En quelques chiffres, le Groupe emploie plus de 45 000 personnes à travers 130 pays dans le monde et présente un chiffre d'affaires de près de 11 milliards d'euros en 2022.

► **AIM**, avec 14 % des loyers versés. Il s'agit d'une société à la renommée mondiale, qui se veut précurseur en matière de conférences, d'événements et de communication.

Le rez-de-chaussée du bâtiment abrite par ailleurs un restaurant et un centre médical Eyecare accessibles au public.

LES IMMEUBLES VENDUS EN 2023

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

Sopra Steria

Rennes

ACQUIS
LE 15 NOVEMBRE 2013

CÉDÉ
LE 5 AVRIL 2023

Prix de vente :
2,3 millions d'euros

Plus-value :
0,1 million d'euros



CORUM Origin annonce le 5 avril 2023 la vente d'un immeuble de bureaux situé à Chartres-de-Bretagne, près de Rennes en France. Acheté pour 2,2 millions d'euros en 2013, il a été vendu 2,3 millions d'euros, générant ainsi un gain d'environ 0,1 million d'euros. Le bâtiment de 1 305 m² est loué au leader européen du conseil Sopra Steria. L'acheteur, un acteur privé local, a notamment été séduit par l'emplacement et la qualité du locataire. CORUM Origin a su saisir l'occasion qui se présentait face à cette offre intéressante. Par ailleurs, il ne restait que 3 ans de bail, un potentiel risque de vacance locative était donc à prévoir.

Ministère de l'Intérieur

Lognes

ACQUIS
LE 11 DÉCEMBRE 2013

CÉDÉ
LE 26 OCTOBRE 2023

Prix de vente :
10,5 millions d'euros

Plus-value :
0,2 million d'euros



Six mois plus tard, votre SCPI signe la vente d'un immeuble, entièrement loué au ministère de l'Intérieur à Lognes, à 20 km de Paris. Il a été vendu 10,5 millions d'euros, soit 4,4 % plus cher que le prix auquel il a été expertisé au 31 décembre 2022. L'acheteur a notamment été séduit par l'emplacement de l'immeuble et la qualité du locataire. Encore une fois, votre SCPI a su faire preuve d'opportunisme face à cette offre intéressante.

Eroski

Ribadeo

ACQUIS
LE 9 MARS 2018

CÉDÉ
LE 8 NOVEMBRE 2023

Prix de cession :
13,3 millions d'euros

Plus-value :
3,3 millions d'euros



CORUM Origin poursuit sa stratégie opportuniste avec la vente de cet immeuble à Ribadeo, dans le nord de l'Espagne, loué à la chaîne de grande distribution Eroski. Acheté 9,4 millions d'euros en 2018, l'immeuble vient d'être cédé 13,3 millions d'euros net vendeur, soit 42 % plus cher que son prix d'acquisition. Cerise sur le gâteau : il est vendu 12,5 % plus cher que le prix auquel il a été expertisé au 31 décembre 2022, illustrant la bonne tenue du patrimoine de votre SCPI. Par ailleurs, le locataire perdant de plus en plus de parts de marché face à l'arrivée du leader européen de la grande distribution Aldi, un risque locatif était à prévoir, rendant la vente encore plus opportune.



Communauté Flamande
Bruxelles - Belgique
Acquis le 28 décembre 2022

A photograph of a modern glass skyscraper with a curved facade, set against a blue sky with a few white clouds. The building's windows reflect the sky and surrounding environment. The text is overlaid on the top right of the image.

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

“ Régularité des résultats (très bons),
stratégies pertinentes, informations
et services excellents, CORUM Origin,
meilleure SCPI depuis ses débuts ! ”

Ronan D.

LE MARCHÉ DES PARTS

PricewaterhouseCoopers
Amsterdam - Pays-Bas
Acquis le 28 août 2023

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 préjugent 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 01/01/2023 : 1 135 €

Prix de souscription de la part

au 31/12/2023 : 1 135 €

Valeur nominale de la part : 862 €

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

Évolution du capital

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Montant du capital nominal au 31/12 en k€ | 2 232 734 | 1 966 699 | 1 750 614 | 1 576 288 | 1 476 906 |
| Nombre de parts au 31/12 | 2 590 172 | 2 281 547 | 2 030 869 | 1 828 633 | 1 713 342 |
| Nombre d'associés au 31/12 | 52 986 | 45 256 | 39 020 | 33 010 | 30 165 |
| Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€ | 45 956 | 36 869 | 29 055 | 17 586 | 45 093 |
| Prix d'entrée au 31/12 ^[1] en € | 1 135 | 1 135 | 1 090 | 1 090 | 1 090 |

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de souscription au 01/01 | 1 135 € | 1 090 € | 1 090 € | 1 090 € | 1 075 € |
| Prix de souscription au 31/12 | 1 135 € | 1 135 € | 1 090 € | 1 090 € | 1 090 € |
| Dividende brut versé au titre de l'année ^[1] | 68,80 € | 75,01 € | 76,62 € | 65,40 € | 67,53 € |
| Report à nouveau cumulé par part en jouissance | 0,00 € | 0,01 € | 0,01 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Report à nouveau cumulé par part souscrite | 0,00 € | 0,01 € | 0,01 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Taux de rendement interne ^[2] | 6,84 % | 7,06 % | 6,60 % | 5,77 % | 5,65 % |
| Taux de distribution ^[3] | 6,06 % | 6,88 % | 7,03 % | 6,00 % | 6,28 % |
| Variation du prix de la part ^[4] | 0,00 % | 4,13 % | 0,00 % | 0,58 % | 1,40 % |

[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 10 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée.

Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.

[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

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Total (en k€) | Par part (en €) | Total (en k€) | Par part (en €) |
| 1 - COMPTE DE RÉSULTAT^[1] | | | | |
| Produits de l'activité immobilière | 246 574 | 107,51 | 203 563 | 100,11 |
| Résultat de l'activité immobilière | 195 841 | 85,39 | 160 899 | 79,13 |
| Résultat de l'exercice | 154 560 | 67,39 | 131 558 | 64,70 |
| 2 - VALEURS BILANCIELLES^[2] | | | | |
| Capital social | 2 232 734 | 862,00 | 1 966 699 | 862,00 |
| Total des capitaux propres | 2 337 063 | 902,28 | 2 058 914 | 902,42 |
| Immobilisations locatives | 2 420 132 | 934,35 | 2 252 676 | 987,35 |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | 170 683 | 65,90 | 170 665 | 74,80 |
| Total de l'état du patrimoine | 2 337 063 | 902,28 | 2 058 914 | 902,42 |
| 3 - AUTRES INFORMATIONS^[1] | | | | |
| Résultat distribuable | 154 560 | 67,39 | 131 558 | 64,71 |
| Dividende ^[3] | 158 254 | 68,80 | 154 756 | 75,01 |
| 4 - PATRIMOINE^[2] | | | | |
| Valeur vénale des immeubles | 2 665 246 | 1 028,98 | 2 533 649 | 1 110,50 |
| Valeur comptable | 2 337 063 | 902,28 | 2 058 914 | 902,42 |
| Valeur de réalisation | 2 415 382 | 932,52 | 2 181 790 | 956,28 |
| Valeur de reconstitution | 2 969 435 | 1 146,42 | 2 673 751 | 1 171,90 |

[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 2023 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (67,33 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2023 (1,43 €) et des produits financiers (0,04 €).



Évolution par part des résultats financiers (en €)

| | 2023 | % du total des revenus | 2022 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2019 | % du total des revenus |
|---|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Recettes locatives brutes | 90,18 | 98,21 % | 82,68 | 97,64 % | 84,17 | 99,11 % | 84,21 | 98,95 % | 88,55 | 99,06 % |
| Produits financiers ^[1] | 0,05 | 0,05 % | 0,01 | 0,01 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % |
| Produits divers | 1,60 | 1,74 % | 1,99 | 2,35 % | 0,75 | 0,89 % | 0,89 | 1,05 % | 0,84 | 0,94 % |
| Transfert de charges | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % |
| TOTAL REVENUS^[2] | 91,83 | 100,00 % | 84,68 | 100,00 % | 84,92 | 100,00 % | 85,10 | 100,00 % | 89,40 | 100,00 % |
| Commission de gestion | 11,18 | 12,18 % | 10,25 | 12,11 % | 10,44 | 12,29 % | 10,44 | 12,27 % | 11,03 | 12,34 % |
| Autres frais de gestion | 1,15 | 1,25 % | 1,46 | 1,73 % | 1,26 | 1,48 % | 1,45 | 1,70 % | 2,17 | 2,43 % |
| Entretien du patrimoine | 0,65 | 0,71 % | 0,57 | 0,68 % | 0,56 | 0,66 % | 1,07 | 1,25 % | 1,36 | 1,52 % |
| Charges financières | 5,90 | 6,42 % | 2,96 | 3,49 % | 2,85 | 3,36 % | 2,29 | 2,69 % | 2,24 | 2,50 % |
| Charges locatives non récupérables | 5,59 | 6,09 % | 6,73 | 7,95 % | 4,36 | 5,13 % | 3,94 | 4,63 % | 3,55 | 3,98 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 24,47 | 26,65 % | 21,98 | 25,95 % | 19,46 | 22,91 % | 19,19 | 22,55 % | 20,35 | 22,77 % |
| Amortissements nets ^[3] | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes ^[3] | -0,01 | -0,01 % | -2,00 | -2,36 % | 2,50 | 2,95 % | 2,55 | 2,99 % | 3,79 | 4,24 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | -0,01 | -0,01 % | -2,00 | -2,36 % | 2,50 | 2,95 % | 2,55 | 2,99 % | 3,79 | 4,24 % |
| TOTAL CHARGES^[4] | 24,46 | 26,63 % | 19,98 | 23,60 % | 21,96 | 25,86 % | 21,74 | 25,55 % | 24,14 | 27,01 % |
| RÉSULTAT COURANT | 67,36 | 73,36 % | 64,70 | 76,40 % | 62,96 | 74,14 % | 63,36 | 74,45 % | 65,25 | 72,99 % |
| Résultat exceptionnel | 0,00 | 0,00 % | - | 0,00 % | 0,03 | 0,03 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % |
| Variation report à nouveau | 0,01 | 0,01 % | 0,00 | 0,00 % | - | -0,01 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % |
| Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux | 67,37 | 73,37 % | 64,69 | 76,40 % | 62,98 | 74,16 % | 63,36 | 73,00 % | 65,25 | 73,00 % |
| Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux | 67,37 | 73,37 % | 64,69 | 76,40 % | 62,98 | 74,16 % | 63,36 | 73,00 % | 65,25 | 73,00 % |

[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€)

| | 2022 | Variation | 2023 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| + Fonds collectés | 2 446 572 | 354 332 | 2 800 904 |
| + Emprunts | 378 961 | -109 023 | 269 938 |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 102 338 | 14 341 | 116 679 |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 304 108 | 45 956 | 350 065 |
| - Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés | 2 423 341 | 167 474 | 2 590 815 |
| + Plus-values réalisées sur cessions d'actifs ^[1] | 18 758 | -18 752 | 6 |
| SOMMES RESTANT À INVESTIR | 14 504 | -1 214 | 13 290 |

[1] Les plus-values des cessions de l'année ont été distribuées (cf. page 38).

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.

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 36 392 | 151 372 |
| RESSOURCES DE L'EXERCICE | | |
| Bénéfice de l'exercice | 154 560 | 131 558 |
| Cessions d'actifs ^[1] | 3 674 | 4 492 |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 296 922 | 229 859 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | -111 489 | 45 556 |
| Dotations aux provisions | 6 526 | 7 395 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 350 193 | 418 860 |
| EMPLOIS DE L'EXERCICE | | |
| Variation des valeurs réalisables | 12 301 | -1 313 |
| Acquisitions d'immeubles | 167 474 | 389 072 |
| Solde du dividende de l'exercice précédent | 12 366 | 11 111 |
| Dividendes exceptionnels | 22 386 | - |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2] | 140 192 | 124 454 |
| Reprise d'amortissements et de provision | 8 109 | 10 516 |
| TOTAL DES EMPLOIS | 362 828 | 533 840 |
| VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE | 23 756 | 36 392 |

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

[2] Acomptes 2023 et plus-values sur cessions 2023.



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023

Boston Scientific, AIM,
Eyecare, Urban Vision...
Milan - Italie
Acquis le 8 novembre 2023

COMPTES

État du patrimoine (en k€)

| | 2023 | | 2022 | |
|---|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilancielles | Valeurs estimées | Valeurs bilancielles | Valeurs estimées |
| Immobilisations locatives - incluant les frais d'acquisition | 2 419 317 | 2 500 232 | 2 252 658 | 2 357 531 |
| Immobilisations en cours | 814 | 814 | 18 | 18 |
| Titres de participation | 170 683 | 164 200 | 170 665 | 176 100 |
| Charges à répartir | - | - | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | -11 738 | - | -12 568 | - |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 2 579 077 | 2 665 246 | 2 410 773 | 2 533 649 |
| Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées | 7 851 | - | - | - |
| TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 7 851 | - | - | - |
| Actifs immobilisés | - | - | - | - |
| Locataires et comptes rattachés | 55 257 | 55 257 | 51 164 | 51 164 |
| Autres créances | 89 961 | 89 961 | 92 380 | 92 380 |
| Placements et disponibilités | 23 756 | 23 756 | 36 392 | 36 392 |
| Provisions pour risques et charges | -3 831 | -3 831 | -5 385 | -5 385 |
| Dettes financières | -277 521 | -277 521 | -385 857 | -385 857 |
| Dettes d'exploitation | -125 357 | -125 357 | -130 108 | -130 108 |
| TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | -237 734 | -237 734 | -341 414 | -341 414 |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | -12 131 | -12 131 | -10 445 | -10 445 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 2 337 063 | - | 2 058 914 | - |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1] | - | 2 415 382 | - | 2 181 790 |

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

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

| | Ouverture au 01/01/2023 | Mouvements 2023 | Clôture au 31/12/2023 |
|---|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| CAPITAL | 1 966 699 | 266 035 | 2 232 734 |
| Capital souscrit | 1 966 699 | 266 035 | 2 232 734 |
| PRIME D'ÉMISSION NETTE | 73 427 | 30 887 | 104 314 |
| Prime d'émission | 479 873 | 88 298 | 568 170 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -406 446 | -57 410 | -463 856 |
| ÉCARTS D'ÉVALUATION | 18 758 | -18 752 | 6 |
| RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU | 23 | 7 | 30 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | |
| Résultat au 31/12/22 | 131 559 | -131 559 | - |
| Acomptes sur distribution au 31/12/22 | -131 551 | 131 551 | - |
| Résultat au 31/12/23 | - | 154 560 | 154 560 |
| Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2023 | - | -154 581 | -154 581 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 2 058 914 | 278 148 | 2 337 063 |

Engagement hors bilan (en k€)

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---------------|----------------|
| Dettes garanties | 231 871 | 550 315 |
| Engagements donnés sur les placements immobiliers | - | - |
| Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers | - | - |
| Garanties données | 16 356 | - |
| Garanties reçues | -169 482 | -167 695 |
| Aval, cautions | - | - |
| TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-) | 78 745 | 382 620 |

Compte de résultat (en k€)

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Loyers | 206 873 | 168 126 |
| Charges facturées | 20 205 | 10 499 |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | 3 667 | 4 046 |
| Reprise de provisions | 1 488 | 6 149 |
| Transfert de charges immobilières | 14 341 | 14 744 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 246 574 | 203 563 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 20 205 | 10 499 |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 1 488 | 1 164 |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens | 670 | 2 091 |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières (dont charges financières) | 14 029 | 14 141 |
| Charges sur acquisitions réalisées | 14 341 | 14 744 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | - | 26 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 50 733 | 42 664 |
| A - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II) | 195 841 | 160 899 |

...

Compte de résultat (en k€) (suite)

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprise de provisions d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation ^[1] | 45 956 | 36 869 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION | 45 956 | 36 869 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de la société de gestion ^[2] | 71 582 | 57 716 |
| Diverses charges d'exploitation | 2 641 | 2 975 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | 801 | - |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | 75 024 | 60 691 |
| B - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II) | -29 068 | -23 823 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | 106 | 20 |
| Reprise de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS | 106 | 20 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 12 319 | 5 538 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES | 12 319 | 5 538 |
| C - RÉSULTAT FINANCIER = (I-II) | -12 213 | -5 518 |
| 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 | - | - |
| D - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL = (I-II) | - | - |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 154 560 | 131 558 |

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.

[2] Dont les commissions de souscription pour 45 956 k€ en 2023 et 36 869 k€ en 2022.

ANNEXE AUX COMPTES

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

- ▼ aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- ▼ aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

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

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

Dérogations

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

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 bilancielle) pour leur coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Valeurs vénale 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 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 bilancielle », sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

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 01/01/2023 | Augmentation | Diminution | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|
| Terrains et constructions locatives | 2 229 180 | 186 470 | 20 707 | 2 394 942 |
| Immobilisations en cours | 18 | 814 | 18 | 814 |
| Frais d'acquisition | 23 478 | 1 740 | 843 | 24 375 |
| Titres de participation | 170 665 | 18 | - | 170 683 |
| TOTAL | 2 423 341 | 189 042 | 21 568 | 2 590 814 |

Détail des immobilisations en cours (en k€)

| | 2023 | |
|--------------|--------------------|------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Francfort | 275 | 275 |
| Lieusaint | 150 | 150 |
| Malaga | 20 | 20 |
| Nieuwegein | 19 | 19 |
| Torcy | 19 | 19 |
| Val Plaza | 68 | 68 |
| Venlo | 8 | 8 |
| Zaandam | 256 | 256 |
| TOTAL | 814 | 814 |

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

| | Provision au 01/01/2023 | Dotation | | Reprise | | Provision au 31/12/2023 |
|---------|-------------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|
| | | Immeubles acquis | Patrimoine existant | Immeubles cédés | Patrimoine existant | |
| Montant | 11 008 | 0 | 670 | 12 | 1 488 | 10 178 |

| | Date début | Montant provision |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 01/01/24 | 7 357 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 01/01/25 | 1 875 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 01/01/26 | 854 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 01/01/27 | 91 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 01/01/28 | - |
| TOTAL | | 10 178 |

Immobilisations financières

Les titres de participations détenus^[1] se décomposent comme suit au 31 décembre 2023.

| Société détenue (en k€) | Date acquisition | Valeur comptable | Valeur estimée | Capital | Résultat 2023 | Capitaux propres | Quote-part détenue |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|
| Koy Inari Saariseläntie 7 | 28/06/2018 | 8 988 | 7 300 | 2,5 | - | 1 183 | 100 % |
| Koy Kemi Hahtisaarekatu 3 | 28/06/2018 | 14 383 | 12 900 | 2,5 | - | 1 508 | 100 % |
| Koy Kuusamo Kylpylätie 5 | 28/06/2018 | 16 389 | 13 400 | 2,5 | - | 868 | 100 % |
| Koy Rauma Aittakarinkatu 9 | 28/06/2018 | 6 171 | 7 200 | 2,5 | - | 1 505 | 100 % |
| Koy Sotkamo Katinkullantie 15 | 28/06/2018 | 11 211 | 10 400 | 2,5 | - | 415 | 100 % |
| Koy Turku Eerikinkatu 28 | 28/06/2018 | 14 420 | 15 700 | 2,5 | - | 1 608 | 100 % |
| Skanska HQ | 10/07/2018 | 37 901 | 38 100 | 17 962,5 | - | 18 374 | 100 % |
| Emerald Oulu | 19/06/2019 | 7 706 | 7 300 | 473,0 | - | 4 122 | 100 % |
| Helsinki2 | 21/02/2020 | 46 479 | 44 900 | 2,5 | - | 14 266 | 100 % |
| Lempäälä | 09/11/2020 | 7 034 | 7 000 | 10,0 | - | 5 216 | 100 % |
| TOTAL | | 170 683 | 164 200 | 18 463 | - | 49 065 | |

[1] Contrôlés au sens du règlement ANC 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. page 46).

Autres immobilisations financières (en k€)

| | 2022 | Versements | Remboursements | 2023 |
|--------------------------|------------|------------|----------------|------------|
| Dépôts et cautionnements | 515 | 464 | 2 | 978 |
| TOTAL | 515 | 464 | 2 | 978 |

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élèvent à 278 499 k€ à fin 2023 et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 269 938 k€ et des dépôts de garantie pour 8 561 k€.

| Décomposition des postes du bilan | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Emprunts | 269 938 | 378 961 |
| Concours bancaires courants | - | - |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 269 938 | 378 961 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 8 561 | 6 896 |

Détails des emprunts (en k€)

| Ventilation par maturité résiduelle | Jusqu'à 1 an | [1-5 ans] | > 5 ans | Total |
|-------------------------------------|----------------|----------------|------------|----------------|
| EMPRUNT À TAUX FIXE | - | - | - | - |
| Emprunts amortissables | - | - | - | - |
| Emprunts « in fine » | - | - | - | - |
| EMPRUNTS À TAUX VARIABLE | 196 963 | 181 635 | 362 | 378 961 |
| Emprunts amortissables | 40 601 | 10 150 | 362 | 51 114 |
| Emprunts « in fine » | 156 362 | 171 485 | - | 327 847 |
| TOTAL | 196 963 | 181 635 | 362 | 378 961 |

Dettes garanties

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions comptables, il a été consenti aux prêteurs des sûretés réelles (privilège de prêteur de deniers ou hypothèques) sur les actifs financés.

| Ligne de crédit | Type de garanties | Actifs | Montants garanties données (k€) |
|-------------------|-----------------------|---|---------------------------------|
| BPI France - 2014 | Hypothèque inscrite | Les Ulis | 19 000 |
| BPVF - 2017 | Hypothèque inscrite | Meudon / Novotel Schipol | 66 630 |
| Palatine - 2017 | Promesse d'hypothèque | Brétigny / Beaune / Amiens / Saint-Nazaire / Thermes de Foncaude / Hambourg / Vianen / La Haye (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade) | 132 031 |
| TOTAL | | | 231 871 |

Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers

Néant.

Ratio d'endettement (en k€)

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Emprunts bancaires | 269 938 | 378 961 |
| Engagements immobiliers | - | - |
| Valeur de réalisation | 2 415 382 | 2 181 790 |
| Ratio d'endettement | 11 % | 17 % |

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

| | 2023 | 2022 |
|--|----------|---------------|
| + Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées ^[1] | 4 822 | 29 652 |
| - Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques | 6 391 | 5 388 |
| - Provisions/honoraires de la société de gestion | 1 188 | 6 439 |
| - Distribution sur plus-values réalisées sur cessions | 15 995 | 18 885 |
| = PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES^[2] | 6 | 18 758 |

[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 31/12/2023 s'obtient en partant du solde au 31/12/2022.

Résultat de l'exercice (en k€)

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 154 560 | 131 558 |
| Report à nouveau utilisé | 21 | 0 |
| Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre | 154 581 | 131 551 |
| TOTAL REPORT À NOUVEAU | 30 | 7 |

Valeurs de la société au 31 décembre 2023

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en k€) pour un nombre de parts de 2 590 172 au 31 décembre 2023.

| | 2023 (en k€) | 2023 par part (en €) | 2022 (en k€) | 2022 par part (en €) |
|---|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Placements immobiliers | 2 586 928 | - | 2 410 773 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | -249 865 | - | -351 859 | - |
| VALEUR COMPTABLE | 2 337 063 | 902,28 | 2 058 914 | 902,42 |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 2 665 246 | - | 2 533 649 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | -249 865 | - | -351 859 | - |
| VALEUR DE RÉALISATION | 2 415 382 | 932,52 | 2 181 790 | 956,28 |
| Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2] | 198 790 | - | 172 073 | - |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution | 355 263 | - | 319 888 | - |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 2 969 435 | 1 146,42 | 2 673 751 | 1 171,90 |

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net moins déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. La baisse des « autres actifs » est liée au surinvestissement des fonds.

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2023.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture significatif noté.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Détail des créances

| Décomposition des postes du bilan (en k€) | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| CRÉANCES LOCATAIRES | | |
| Créances locataires | 48 957 | 45 723 |
| Créances douteuses | 11 175 | 9 515 |
| Dépréciation des créances locataires | -4 875 | -4 074 |
| TOTAL | 55 257 | 51 164 |
| AUTRES CRÉANCES | | |
| Fournisseurs d'immobilisations - avances | - | - |
| Fournisseurs exploitation - débiteur | - | - |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | 80 | - |
| État et autres collectivités | 86 853 | 90 877 |
| Syndics | 3 028 | 1 503 |
| Associés débiteurs | - | - |
| Créances sur distribution | - | - |
| TOTAL | 89 961 | 92 380 |
| TOTAL LOCATAIRES, COMPTES RATTACHÉS ET AUTRES CRÉANCES | 145 219 | 143 544 |

Détail des dettes

| Décomposition des postes du bilan (en k€) | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Emprunts | 269 938 | 378 961 |
| Concours bancaires courants | - | - |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 269 938 | 378 961 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 8 561 | 6 896 |
| Locataires créditeurs | 4 365 | 7 189 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 7 252 | 11 331 |
| État et autres collectivités | 85 942 | 87 180 |
| Syndics | 22 465 | 7 906 |
| Associés créditeurs | -6 757 | 15 710 |
| Dettes sur distribution | 12 089 | 793 |
| TOTAL | 125 357 | 130 108 |

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière (en k€)

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Loyers | 206 873 | 168 126 |
| Charges facturées | 20 205 | 10 499 |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | 3 667 | 4 046 |
| Reprise de provisions | 1 488 | 6 149 |
| Transfert de charges immobilières | 14 341 | 14 744 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 246 574 | 203 563 |

Les loyers et les charges facturées représentent 92 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière (en k€)

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 20 205 | 10 499 |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 1 488 | 1 164 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 670 | 2 091 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières (dont charges financières) | 14 029 | 14 141 |
| Charges sur acquisitions réalisées | 14 341 | 14 744 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | - | 26 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 50 733 | 42 664 |

Les charges de l'activité immobilière se décomposent comme suit :

- ▼ les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 20 205 k€, sont composées des charges refacturées ;
- ▼ les dotations aux provisions pour gros entretiens représentent 670 k€ et doivent être mises en corrélation avec les reprises de provisions pour gros entretiens pour 1 488 k€.

Les autres charges immobilières pour un montant de 14 029 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 45 956 k€ sont constitués :

- ▼ du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 45 956 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 2023, 71 582 k€ décomposés comme suit :

- ▼ 13,20 % TTI des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 25 626 k€ ;
- ▼ 11,964 % HT du prix de souscription, soit 45 956 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 3 434 k€ sont constituées de :

- ▼ honoraires et frais divers pour 2 001 € ;
- ▼ impôts et taxes pour 632 k€ ;
- ▼ dotations pour créances douteuses pour 801 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -12 221 k€ et est constitué des intérêts d'emprunts (-12 319 k€) et de produits financiers sur comptes bancaires rémunérés pour 106 k€.

Résultat exceptionnel

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos 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 loyer ;
- ▼ garantie bancaire relative à 8 mois de loyer ;
- ▼ garantie bancaire relative à 9 mois de loyer ;
- ▼ garantie bancaire relative à 12 mois de loyer.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| | 2023 | | 2022 | |
|--|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | |
| Bureau | 1 198 011 | 1 258 471 | 1 023 917 | 1 105 631 |
| Industriel et logistique | 221 619 | 213 858 | 221 619 | 213 875 |
| Commerce | 926 822 | 964 267 | 935 568 | 980 265 |
| Santé | 10 422 | 7 670 | 9 990 | 7 680 |
| Hôtel | 208 384 | 220 166 | 208 384 | 226 180 |
| TOTAL | 2 565 259 | 2 664 432 | 2 399 478 | 2 533 631 |

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2023

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2023 en k€ |
|---------------|--|---------------------------|--|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|
| FRANCE | | | | | | | |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Parc Faraday, Bâtiment 2 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris | 775 | 24/07/2012 | 1 780 | 90 | 1 690 | 1 600 |
| | Les Ulis 1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis | 17 620 | 20/06/2014 | 18 889 | 1 308 | 17 581 | 19 000 |
| | Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon | 6 446 | 26/01/2016 31/01/2017 | 12 389 | 1 119 | 11 269 | 11 000 |
| | Val Plaza ZAC du Val d'Orson 35770 Vern-sur-Seiche | 9 306 | 04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016 | 15 519 | 1 005 | 14 514 | 12 500 |
| | Denain 4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain | 1 770 | 07/06/2013 | 3 629 | 79 | 3 550 | 3 110 |
| | Limay - Zone Industrielle Les Grands Vals 78520 Limay | 13 789 | 15/09/2017 | 12 853 | 255 | 12 597 | 17 000 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2023 en k€ |
|---------------------------------|--|---------------------------|--------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|
| BUREAU/COMMERCE | | | | | | | |
| | Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint | 5 568 | 23/12/2014 | 13 624 | 901 | 12 723 | 11 100 |
| INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire | 7 092 | 25/06/2014 | 7 415 | 266 | 7 150 | 6 300 |
| SANTÉ | | | | | | | |
| | Thermes de Foncaude 34990 Juvignac | 4 401 | 20/09/2013 | 10 517 | 527 | 10 422 | 7 670 |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | Brétigny 7 route des Champcueils 91220 Brétigny | 1 018 | 25/06/2014 | 1 875 | 146 | 1 729 | 1 890 |
| | Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune | 1 181 | 25/06/2014 | 1 565 | 125 | 1 441 | 1 616 |
| | Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau | 1 186 | 25/06/2014 | 2 892 | 212 | 2 681 | 3 070 |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Amnéville Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville | 468 | 31/10/2012 | 1 156 | - | 1 156 | 398 |
| | Torcy Bd du Huit mai 71210 Torcy | 1 738 | 22/03/2013 | 1 960 | 89 | 1 872 | 1 900 |
| PORTUGAL | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Avenida da Liberdade n° 678-7121 Braga | 2 170 | 11/04/2014 | 4 530 | 380 | 4 150 | 3 100 |
| | Gandra, Mazedo parish, Monção council Monção | | | | | | |
| | Estrada Municipal 627 Molelos 3460-482 Tondela | | | | | | |
| | Av. Mesquita Gaviao n° 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde | 22 607 | 19/12/2014 | 31 148 | 2 447 | 28 700 | 40 200 |
| | Pia dos neves - Freguesia de S. João - 4815 Vizela | | | | | | |
| | Vila Nova de Cerveira council Vila Nova de Cerveira | | | | | | |
| | Rua da Boavista n° 292 Lugar de Barrancas | 6 934 | 05/04/2019 | 8 519 | 589 | 7 930 | 10 000 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | SAOLAZARO Rua Augusto Veloso 140 Braga | 8 600 | 09/02/2018 | 4 740 | 349 | 4 392 | 5 000 |
| | GAVETO. PORTO Largo Mompilher 22-24 - Porto | 2 338 | 09/02/2018 | 5 127 | 368 | 4 759 | 5 500 |
| PAYS-BAS | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen | 6 210 | 28/04/2015 | 7 168 | 468 | 6 700 | 7 840 |
| | Floralaan 31 - 5928 RD Venlo | 20 027 | 12/01/2016 | 15 953 | 953 | 15 000 | 17 275 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2023 en k€ |
|--------|---|---------------------------|--------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|
| | Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP - Breda | 20 757 | 18/06/2018 | 20 133 | 1 377 | 18 756 | 23 885 |
| | Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel | 9 599 | 28/12/2018 | 12 042 | 682 | 11 360 | 12 100 |
| | Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek | 8 914 | 28/12/2018 | 10 536 | 596 | 9 940 | 10 010 |
| | Bastiaansplein | 12 854 | 15/11/2019 | 842 | 2 392 | 38 450 | 34 060 |
| | Hermitage 1-140 | 12 771 | 23/12/2019 | 27 907 | 1 657 | 26 250 | 24 955 |
| | Mosae Forum - Maastricht | 14 029 | 31/07/2021 | 60 856 | 4 927 | 56 000 | 54 235 |
| | HÔTEL | | | | | | |
| | 12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp | 17 554 | 24/06/2015 | 46 494 | 682 | 45 813 | 55 630 |
| | La Haye Indigo | 2 580 | 10/11/2016 | 9 922 | 922 | 9 000 | 11 260 |
| | INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE | | | | | | |
| | Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout | 6 828 | 29/12/2017 | 5 494 | 344 | 5 150 | 4 750 |
| | Oosterhout Everdenberg 14 Oosterhout | 5 385 | 29/01/2021 | 2 915 | 215 | 2 700 | 3 355 |
| | BUREAU | | | | | | |
| | Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer | 16 295 | 01/09/2015 | 32 222 | 2 222 | 30 000 | 23 990 |
| | Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp | 1 935 | 25/04/2016 | 5 486 | 386 | 5 100 | 4 990 |
| | Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen | 6 687 | 23/05/2016 | 8 805 | 605 | 8 200 | 6 750 |
| | Manplein 55 2516 CK La Haye | 19 559 | 23/09/2016 | 40 435 | 2 635 | 37 800 | 38 620 |
| | Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam | 24 270 | 07/12/2016 | 51 395 | 3 395 | 48 000 | 51 255 |
| | Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp | 2 721 | 20/01/2017 | 7 564 | 94 | 7 470 | 6 600 |
| | Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH | 8 740 | 14/04/2017 | 17 206 | 1 031 | 16 175 | 13 340 |
| | Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp | 17 257 | 20/06/2017 | 51 127 | 3 527 | 47 600 | 51 835 |
| | Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen | 8 209 | 02/03/2018 | 14 734 | 984 | 13 750 | 13 960 |
| | Hoofddorp - The Red Office Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp | 3 890 | 01/06/2018 | 6 315 | 395 | 5 919 | 5 510 |
| | Fascinatïo Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel | 8 040 | 15/06/2020 | 16 212 | 976 | 15 236 | 15 720 |
| | Hogeweg 123 Zaltbommel | 5 231 | 15/06/2020 | 7 930 | 479 | 7 452 | 6 955 |
| | Bloemlaan 4 - Hoofddorp | 3 674 | 30/06/2020 | 8 536 | 601 | 7 935 | 6 590 |
| | Vareseweg 105-109 Rotterdam | 6 663 | 10/02/2021 | 8 212 | 662 | 7 550 | 7 325 |
| | Ringwade 1-49 Nieuwegein | 26 465 | 01/12/2021 | 47 653 | 3 653 | 44 000 | 43 765 |
| | Laan 1914 nr. 35 Amersfoort | 35 068 | 31/03/2022 | 41 126 | 126 | 41 000 | 37 600 |
| | Marten Meesweg 35 Rotterdam | 16 444 | 19/12/2022 | 42 974 | 3 624 | 39 350 | 37 720 |
| | Thomas R. Malthusstraat 5-57 Amsterdam | 27 995 | 28/08/2023 | 88 852 | 9 170 | 79 682 | 80 395 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2023 en k€ |
|---------------------------------|--|---------------------------|--------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|
| ALLEMAGNE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Kapuzinerstrasse 3-11-41061 Monchengladbach | 10 948 | 13/05/2015 | 13 325 | 1 075 | 12 250 | 5 000 |
| | Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg | 23 887 | 22/09/2015 | 46 681 | 2 617 | 44 064 | 35 500 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg | 8 400 | 17/10/2014 | 20 754 | 1 314 | 19 440 | 25 500 |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | Am Weiher 1 | 5 254 | 29/03/2019 | 22 024 | 1 762 | 20 262 | 20 400 |
| | Bonner straÙe 59 | 4 721 | 31/01/2019 | 20 445 | 1 745 | 18 700 | 18 100 |
| SLOVÉNIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Nemcavci 66,9000 Murska Sobota | 6 547 | 11/09/2015 | 7 250 | 200 | 7 050 | 6 124 |
| INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Ljubjana (Logistique et bureaux) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom | 37 136 | 01/11/2018 | 57 263 | 194 | 57 069 | 61 300 |
| | Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom | 7 731 | 12/02/2020 | 6 076 | 73 | 6 003 | 6 430 |
| IRLANDE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Old Kinsale Road Co. Cork | 4 100 | 04/04/2016 | 8 480 | 305 | 8 175 | 7 000 |
| | Tesco Retail Store | 8 109 | 20/09/2019 | 22 123 | 1 373 | 20 750 | 20 444 |
| | Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford | 10 376 | 20/11/2020 | 5 305 | 405 | 4 900 | 6 190 |
| | 32 South Mall - Cork | 2 453 | 21/03/2022 | 16 430 | 4 630 | 11 800 | 11 200 |
| | Unit 20-29 Mervue Business Park - Galway | 15 302 | 25/05/2022 | 22 094 | 2 694 | 19 400 | 19 785 |
| | Dronmore House - Shannon | 6 869 | 10/06/2022 | 15 191 | 466 | 14 725 | 14 500 |
| | Tullamore Retail Park Tullamore | 15 702 | 15/12/2022 | 21 941 | 3 441 | 18 500 | 18 050 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork | 11 387 | 26/05/2017 | 17 916 | 566 | 17 350 | 17 650 |
| | Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin | 6 097 | 31/10/2017 | 14 770 | 1 020 | 13 750 | 18 000 |
| | Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway | 8 327 | 29/09/2017 | 21 503 | 1 503 | 20 000 | 22 150 |
| | One Kilmainham Square | 6 680 | 18/12/2019 | 36 748 | 2 748 | 34 000 | 33 915 |
| | Classon House | 7 062 | 18/12/2019 | 31 642 | 2 392 | 29 250 | 28 950 |
| ÉDUCATION | | | | | | | |
| | The Steelworks Block B Dublin | 2 251 | 10/01/2020 | 9 101 | 751 | 8 350 | 7 735 |
| ESTONIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva | 13 542 | 21/06/2017 | 16 770 | 70 | 16 700 | 15 500 |
| INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Puusepa tee 4 | 28 164 | 04/01/2019 | 28 946 | 53 | 28 893 | 28 600 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2023 en k€ |
|-----------------|---|---------------------------|--------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|
| LETTONIE | | | | | | | |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Riga (Bureau / Commerce / Logistique) Toma Iela 4 - 76614 Harju Maakond | 9 350 | 17/12/2018 | 14 595 | 145 | 14 450 | 14 500 |
| LITUANIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Ukmergès ste, 373 | 21 671 | 30/08/2019 | 25 663 | 18 | 25 645 | 28 800 |
| | Vakarinis aplinkkelis 8 | 21 821 | 22/11/2019 | 22 462 | 62 | 22 400 | 23 800 |
| | Silutes Highway 28 Klaipėda | 21 669 | 28/01/2021 | 21 859 | 20 | 21 839 | 22 200 |
| | Maksimiskiu str. 5 - Vilnius | 30 762 | 28/01/2021 | 35 911 | 21 | 35 890 | 36 300 |
| ITALIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore | 17 402 | 06/10/2017 | 20 554 | 423 | 20 130 | 21 600 |
| | Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata | 3 605 | 06/10/2017 | 3 581 | 90 | 3 491 | 3 400 |
| | Misterbianco Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco | 10 567 | 06/10/2017 | 15 985 | 333 | 15 652 | 16 300 |
| | Modena Via Virgilio 51 41123 Modena | 11 964 | 06/10/2017 | 10 971 | 235 | 10 736 | 12 200 |
| | Osimo via dell'industria 27 60027 Osimo | 4 248 | 06/10/2017 | 5 513 | 128 | 5 385 | 5 600 |
| | Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma | 10 017 | 06/10/2017 | 9 914 | 214 | 9 700 | 10 800 |
| | Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini | 5 228 | 06/10/2017 | 5 596 | 130 | 5 466 | 5 600 |
| | Surbo Via Francia 23 73010 Surbo | 11 641 | 06/10/2017 | 10 478 | 225 | 10 252 | 10 900 |
| | Vent Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia | 5 297 | 06/10/2017 | 8 322 | 134 | 8 188 | 9 200 |
| | Via Giordano Bruno n° 69 and 69b | 6 693 | 08/05/2019 | 9 086 | 488 | 8 598 | 11 600 |
| | Zona Industriale Strada Olbia | 12 138 | 08/05/2019 | 16 170 | 867 | 15 303 | 19 200 |
| | Via Pinerolo n° 15 | 5 066 | 08/05/2019 | 6 786 | 374 | 6 412 | 7 100 |
| | Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI) | 4 054 | 18/05/2020 | 4 498 | 282 | 4 215 | 4 960 |
| | Corso Vittorio Emanuele II 254 Pescara | 1 859 | 11/03/2022 | 3 699 | 249 | 3 450 | 5 400 |
| | Via Indipendenza 16 Treviso | 5 292 | 11/03/2022 | 10 339 | 339 | 10 000 | 13 100 |
| | Corso Andrea Palladio 108 Vicenza | 5 179 | 11/03/2022 | 15 433 | 933 | 14 500 | 15 100 |
| | Corso Stramira 2 - Ancona | 2 381 | 04/05/2022 | 4 638 | 138 | 4 500 | 5 500 |
| | Via Vittorio Emanuele 39 Capri | 1 113 | 04/05/2022 | 14 588 | 138 | 14 450 | 16 800 |
| | Via Giovanni Merliani 19 Napoli | 2 701 | 04/05/2022 | 12 738 | 338 | 12 400 | 12 500 |
| | Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia | 2 455 | 13/05/2022 | 7 074 | 1 503 | 5 571 | 6 300 |
| | Piazza Mazzini 18 - Lecco | 3 010 | 18/05/2022 | 4 429 | 164 | 4 265 | 5 300 |
| | Piazza XX Settembre 7 Ravenna | 2 690 | 31/05/2022 | 7 666 | 1 152 | 6 514 | 7 500 |
| | Corso di Porta Reno 44 Ferrara | 2 454 | 06/07/2022 | 5 252 | 902 | 4 350 | 5 100 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2023 en k€ |
|--|--|---------------------------|--------------------|------------------------------|--|-----------------|-----------------------|
| BUREAU | | | | | | | |
| | Venise - Via Terraglio 17 30174 - Venezia | 22 100 | 29/10/2018 | 19 506 | 1 006 | 18 500 | 22 800 |
| | Strada, 5 | 13 136 | 28/06/2019 | 19 131 | 386 | 18 745 | 22 300 |
| | Via dei Boccadelli 19-21 Roma | 13 423 | 16/12/2020 | 16 567 | 567 | 16 000 | 19 100 |
| | Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 - Bologna | 9 275 | 30/11/2021 | 16 806 | 406 | 16 400 | 22 000 |
| | Via Caterina Troiani n° 71/75 - Roma | 3 273 | 27/10/2021 | 7 342 | 492 | 6 850 | 10 200 |
| | VIA RAVA 73/75 - Roma | 7 413 | 30/09/2022 | 23 509 | 3 584 | 19 925 | 24 700 |
| | Via Carlo Amoretti 78, Milan | 13 365 | 30/05/2023 | 25 478 | 856 | 24 622 | 28 800 |
| | Milan - Forlanini | 18 782 | 08/11/2023 | 53 604 | 1 584 | 52 020 | 56 200 |
| BUREAU/INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Viale Europa 2 24040 Stezzano | 33 826 | 08/11/2016 | 63 873 | 2 846 | 61 028 | 68 000 |
| INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Strada Della Bandita SNC | 11 400 | 20/12/2019 | 6 534 | 170 | 6 363 | 7 800 |
| FINLANDE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Pori Horninkatu 1, 28100 Pori | 6 142 | 27/11/2017 | 9 872 | 492 | 9 380 | 9 600 |
| | Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe | 4 820 | 05/12/2017 | 5 361 | 231 | 5 130 | 5 100 |
| | Forum, Loviisa Porvoonkatu 2 07900 Loviisa | 2 520 | 05/12/2017 | 3 416 | 146 | 3 271 | 3 300 |
| | Forum, Orivesi Kaajantie 1 35300 Orivesi | 2 508 | 05/12/2017 | 3 416 | 146 | 3 271 | 3 400 |
| | Forum, Kauhava Kauppatie 86 62200 Kauhava | 4 928 | 05/12/2017 | 5 499 | 230 | 5 269 | 5 300 |
| | Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti | 1 760 | 19/12/2017 | 4 281 | 221 | 4 060 | 4 300 |
| | Hämeensaarentie 7 | 10 289 | 23/05/2019 | 21 501 | 851 | 20 650 | 21 500 |
| | Kauppakatu 10 | 9 836 | 23/05/2019 | 16 660 | 660 | 16 000 | 15 900 |
| | Alasintie 8 | 4 072 | 19/06/2019 | 7 754 | 48 | 7 706 | 7 300 |
| | Tyynenmerenkatu 11 - Helsinki | 17 556 | 21/02/2020 | 47 450 | 971 | 46 479 | 44 900 |
| | RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä | 5 725 | 09/11/2020 | 7 256 | 240 | 7 034 | 7 000 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti | 7 776 | 20/06/2018 | 22 077 | 1 102 | 20 974 | 17 700 |
| | Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 - Helsinki* | 9 129 | 10/07/2018 | 37 948 | 47 | 37 901 | 38 100 |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi* | 5 495 | 28/06/2018 | 14 444 | 60 | 14 383 | 12 900 |
| | Capman - Rauma Aittakarinkatu 9 26100 Rauma* | 4 000 | 28/06/2018 | 6 231 | 60 | 6 171 | 7 200 |
| | Capman - Turku Eerikinkatu 28-30 20100 Turku* | 7 200 | 28/06/2018 | 14 481 | 60 | 14 420 | 15 700 |
| | Capman - Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti* | 4 723 | 28/06/2018 | 11 271 | 60 | 11 211 | 10 400 |
| | Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5 93600 - Kuusamo* | 12 100 | 28/06/2018 | 16 449 | 60 | 16 389 | 13 400 |
| | Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - Saariselkä* | 10 001 | 28/06/2018 | 9 109 | 121 | 8 988 | 7 300 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2023 en k€ |
|---------------------------------|--|---------------------------|--------------------|------------------------------|--|------------------|-----------------------|
| BELGIQUE | | | | | | | |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Mediaalaan 50 - Vilvoorde | 18 868 | 09/12/2020 | 28 345 | 2 660 | 25 685 | 24 200 |
| | Bd Roi Albert II 15 Saint-Josse-Ten-Noode | 59 177 | 28/12/2022 | 169 933 | 133 | 169 800 | 189 100 |
| | Avenue Jacques Georgin 2 | 18 930 | 29/03/2023 | 33 085 | 3 835 | 29 250 | 34 600 |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | Pelikanstraat 10-16 2000 Anvers | 6 580 | 02/06/2016 | 17 016 | 2 319 | 14 697 | 19 600 |
| ESPAGNE | | | | | | | |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | Urb Playa Serena | 26 166 | 07/02/2020 | 23 136 | 636 | 22 500 | 21 700 |
| | Urb Playa Serena | 8 686 | 07/02/2020 | 6 699 | 140 | 6 558 | 15 400 |
| | Avenida de playa Serena | 17 480 | 07/02/2020 | 16 438 | 496 | 15 942 | 6 300 |
| INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Route de Villena km 8 30510 Yecla | 23 904 | 10/05/2016 | 25 067 | 844 | 24 223 | 10 300 |
| | Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 Yecla | 14 341 | 05/06/2018 | 14 712 | 582 | 14 130 | 8 600 |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Carretera de Valencia 220 | 10 883 | 13/09/2019 | 7 734 | 234 | 7 500 | 8 300 |
| | Calle Valencia 24 | 29 041 | 27/03/2020 | 4 801 | 106 | 4 695 | 5 300 |
| | Avenida Del Litoral, 4 | 7 445 | 27/03/2020 | 4 352 | 95 | 4 257 | 4 400 |
| | Carretera de Madrid Cartagena 130 | 15 389 | 27/03/2020 | 8 216 | 212 | 8 004 | 8 500 |
| | N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada | 5 520 | 27/03/2020 | 3 546 | 80 | 3 466 | 3 700 |
| | Av. Tèxtil 56 | 6 723 | 27/03/2020 | 4 400 | 97 | 4 303 | 4 400 |
| | Ctra. Valencia-Barcelona 46 | 7 491 | 27/03/2020 | 3 489 | 78 | 3 411 | 3 800 |
| | Carretera N-340 Allosa de Ranes 27 | 8 518 | 27/03/2020 | 4 973 | 108 | 4 865 | 5 200 |
| | Bahia Azul - Avenida Montserrat Caballé - Malaga | 62 020 | 30/06/2021 | 23 089 | 733 | 22 750 | 26 500 |
| | Avenida de Pius XII, 2 Valencia | 3 774 | 30/06/2022 | 10 962 | 463 | 10 499 | 14 200 |
| | Viladecans Business Park Carrer de Catalunya 83 Viladecans | 10 000 | 28/07/2022 | 26 249 | 2 249 | 24 000 | 27 500 |
| | Avenida de Andalucía S/N Sevilla | 3 481 | 08/09/2022 | 25 081 | 1 496 | 23 585 | 21 700 |
| | Viladecans Business Park Viladecans | 12 781 | 02/08/2022 | 14 562 | 2 837 | 11 725 | 11 520 |
| TOTAL | | 1 597 019 | | 2 704 240 | 138 982 | 2 565 259 | 2 664 432 |

*Titres de participations contrôlés.

Les lignes surlignées de couleur bleue sont relatives aux acquisitions de l'exercice.

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

| | Taux | Base | Montants 2023 |
|---|--------------|---|---------------|
| Commission de souscription | 11,964 % TTI | Prix de souscription | 45 956 k€ |
| Commission de gestion en zone euro | 12,40 % HT | Loyers HT encaissés et produits financiers nets | 25 626 k€ |
| Commission de cession de part | 0 € | Montant forfaitaire pour toute cession | NA |
| Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers | 5 % TTI | Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente) | 1 188 k€ |



RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

“ Des performances dans la durée,
une bonne information vers les sociétaires
et des collaborateurs accessibles,
agréables et compétents. ”

Olivier A.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2023

| | |
|--------------------------------|----------|
| ▼ Capital nominal | 2 233 M€ |
| ▼ Distribution 2023 (par part) | 68,80 € |
| ▼ Valeur IFI 2023* (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) | 2 940 M€ |
| ▼ Nombre de parts | 2 590 172 |
| ▼ Nombre d'associés | 52 986 |
| ▼ Distribution estimée 2024 (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 2023. 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 2023. 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 25,3 % 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) |
|------|------------------------------------|--|--|---|---|
| 2019 | 11 038 | 0,80 % | - | < 1 mois | - |
| 2020 | 20 253 | 1,18 % | - | < 1 mois | - |
| 2021 | 22 455 | 1,23 % | - | < 1 mois | - |
| 2022 | 28 951 | 1,43 % | - | 10 jours | - |
| 2023 | 35 360 | 1,55 % | - | 10 jours | - |



Occupation des immeubles

| Mouvements et vacances locatives | 31/12/2023 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Superficie totale (m ²) | 1 517 425 | 1 452 468 | 1 324 640 | 1 297 138 | 1 146 609 |
| Surface vacante (m ²) | 61 751 | 65 211 | 80 321 | 53 816 | 16 158 |
| Taux d'occupation physique (TOP) ^[1] | 96,0 % | 95,0 % | 94,7 % | 96,4 % | 99,3 % |
| Taux d'occupation financier (TOF) ^[2] | 97,3 % | 96,2 % | 96,3 % | 97,3 % | 98,9 % |

[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 2023 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

| | | |
|---|---|---|
| ▼ 3 à Amnéville (468 m ²) | ▼ 1 à Vilvoorde (280 m ²) | ▼ 1 à Nieuwegein (5 368 m ²) |
| ▼ 2 à Lieusaint (3 584 m ²) | ▼ 1 à Zaandam (2 240 m ²) | ▼ 2 à Neu-Isenburg (1 749 m ²) |
| ▼ 1 à Torcy (350 m ²) | ▼ 1 à Val Plaza (4 077 m ²) | ▼ 1 à Parc Faraday (170 m ²) |
| ▼ 3 à Hambourg (4 119 m ²) | ▼ 1 à Dublin Classon (83 m ²) | ▼ 1 à Meudon (1 587 m ²) |
| ▼ 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m ²) | ▼ 1 à Rotterdam - BAM (228 m ²) | ▼ 1 à Viladecans - Brasil (77 m ²) |
| ▼ 1 à Joyce's Court (159 m ²) | ▼ 2 à Delft (685 m ²) | ▼ 1 à Tullamore (Carpetright) (350 m ²) |
| ▼ 2 à Hoofddorp - Red Office (771 m ²) ^[1] | ▼ 1 à Rome Caterina (130 m ²) | ▼ 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m ²) |

[1] Dont libération au 4^e trimestre 2023.

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

| | Bureau | Commerce | Industriel et logistique | Hôtel | Santé | Éducation | Total |
|--------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| France | 1,5 % | 0,1 % | 1,6 % | 0,5 % | 0,0 % | 0,0 % | 3,7 % |
| Europe | 49,0 % | 30,9 % | 7,5 % | 8,0 % | 0,2 % | 0,7 % | 96,3 % |
| TOTAL | 50,5 % | 31,0 % | 9,1 % | 8,5 % | 0,2 % | 0,7 % | 100 % |

Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

| | Bureau | Commerce | Industriel et logistique | Hôtel | Santé | Éducation | Total |
|--------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| France | 1,6 % | 0,1 % | 2,5 % | 0,5 % | 0,0 % | 0,0 % | 4,7 % |
| Europe | 37,3 % | 39,4 % | 10,6 % | 7,0 % | 0,1 % | 0,9 % | 95,3 % |
| TOTAL | 38,9 % | 39,5 % | 13,1 % | 7,5 % | 0,1 % | 0,9 % | 100 % |

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2023.

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 projet de son rapport annuel dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 5 mars 2024, 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 2023, 384 millions d'euros, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de CORUM Origin s'élève à 2,940 milliards d'euros et la SCPI compte 52 986 associés.

Sur l'exercice 2023, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à près de 46 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 25,6 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 2023, le développement des investissements s'est poursuivi avec quatre immeubles acquis à l'étranger pour un total de 201 millions d'euros, acte en main. Ces immeubles sont à usage de bureau (99 %) et commerce (1 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 9,2 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 5,64 ans pour les nouvelles entreprises locataires. Trois immeubles ont également été cédés en 2023 et une plus-value de 3,6 millions d'euros a été distribuée aux associés au prorata du nombre de parts détenues.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre treize pays de la zone euro : 27 % aux Pays-Bas, 18 % en Italie, 10 % en Finlande, 10 % en Belgique, 8 % en Irlande, 7 % en Espagne, 4 % en Allemagne, 4 % en France, 4 % en Lituanie, 3 % en Slovaquie, 2 % au Portugal, 2 % en Estonie et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 2,7 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 géographies que de typologies immobilières des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 96 % (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 97,34 % (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 17 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2023.

Au-delà des propositions de résolutions soumises à l'Assemblée Générale ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale extraordinaire de définir l'exercice du droit de vote des associés par voie électronique et modifier corrélativement les statuts.

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.

Mme Alizée OFFANT-BLIN
Présidente du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 2023 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 l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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 gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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.

En application de l'article L. 214-106 précité, nous avons été informés des conventions suivantes qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé. Ces conventions sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale :

- ▼ commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (13,2 % TTC) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 25 625 522,55 € ;
- ▼ commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (11,964 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 45 956 231,13 € ;
- ▼ commission d'arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTI) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2023, la commission d'arbitrage s'élève à 1 187 500 €.

Fait à Paris, le 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires 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 doté d'un dispositif de conformité et de contrôle interne articulé autour des principes suivants :

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

Cette équipe est garante du déploiement opérationnel des contraintes réglementaires, de la vérification de 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 a mis en place un dispositif de veille réglementaire qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et 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. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement une liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle publie régulièrement des avertissements à destination des épargnants et a mis en place un outil de détection dénommé AMF PROTECT EPARGNE.

Pour finir, conformément à ses procédures, les opérations relatives aux investissements, relocations et cessions sont également systématiquement étudiées.

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, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2023. Ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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 le fil d'actualité trimestriel.

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 tri-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.

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.

Accomplissements réalisés en 2023

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management a continué de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment celui de ses contrôles de 1^{er} et 2^e niveaux.

En 2023, la société de gestion a changé de prestataire de filtrage des données clients vis-à-vis des listes de sanctions internationales émises notamment par l'Union européenne, l'Office of Foreign Assets Control (OFAC), etc. Elle s'est également dotée d'un outil permettant d'attribuer automatiquement un score LCB-FT pour chaque client et pour chaque transaction.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

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'investisseurs 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 millions d'euros, 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 2023 est de 10 %.

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 cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. 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'information 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

Dans le cadre de ses politiques, CORUM Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la société de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :

- ▶ pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation ;
- ▶ pour l'équipe Commerciale et Marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation des clients ;
- ▶ pour l'équipe Conformité et Contrôle interne : résultat des contrôles réalisés ou supervisés par elle-même et/ou avec un prestataire externe indépendant, non-renouvellement des anomalies détectées ;
- ▶ pour les autres directeurs : performance et efficience, réalisation des objectifs fixés sur l'atteinte des objectifs de résultat de la société de gestion.

Conformément à la directive précitée, 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 8 115 k€ pour 83,2 ETP (équivalent temps plein - donnée au 31/12/2023) 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 brutes du personnel identifié comme preneur de risque, au sens de la directive AIFM 2011/61/UE s'élève à 3 772 k€.



Henkel et Gi Group
Milan - Italie
Acquis le 12 juin 2023

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 25 AVRIL 2024

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la société de gestion et a reçu un avis favorable du Conseil de surveillance.

Assemblée Générale ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, 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 2023 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 154 559 864,51 € et un capital social nominal de 2 232 733 794,56 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission.

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2023

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

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Résultat net au 31 décembre 2023 | 154 559 864,51 € |
| Report à nouveau | 30 242,79 € |
| Résultat disponible à affecter | 154 590 107,30 € |
| Dividende | 154 580 795,51 € |
| Report à nouveau après affectation | 9 311,79 € |

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale 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 | 2 337 062 916,31 € | 902,28 € |
| Valeur de réalisation | 2 415 381 606,81 € | 932,52 € |
| Valeur de reconstitution | 2 969 434 781,58 € | 1 146,42 € |

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

Cinquième résolution

Dividendes sur plus-values exceptionnelles

L'Assemblée Générale ratifie la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant de 3 673 549,79 € brut, soit 2 662 518,22 € 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

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 fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2024. 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 auraient au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Septième résolution

Composition du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats des huit membres du Conseil de surveillance et décide de procéder à leur renouvellement. Elle rappelle que les membres du Conseil de surveillance sont désignés parmi les associés pour une durée de trois (3) ans et rééligibles conformément aux dispositions du Règlement Intérieur.

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que l'article 18 des statuts – « Nomination du Conseil de surveillance » dispose notamment que ledit Conseil « est composé de sept membres au moins, douze au plus », décide de maintenir le Conseil de surveillance au nombre actuel de huit (8) membres.



Huitième résolution

Élection des membres du Conseil de surveillance

L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Il est toutefois souligné qu'il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de surveillance à huit (8). En conséquence, si cette proposition est adoptée, seuls les huit (8) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus.

La septième résolution ayant été adoptée, l'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de surveillance les huit candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique) :

- ▼ Olivier DAVY, propriétaire de 103 parts, demeurant à Paris, 55 ans, directeur de recherche, formateur, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Paul GUADAGNIN, propriétaire de 234 parts, demeurant à Genève en Suisse, 37 ans, investisseur en VC & fondateur d'un multi family office, COO d'un broker de produits structurés, consultant pour différentes banques privées, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de deux SCPI non gérées par CORUM Asset Management.
- ▼ IMMOBILIÈRE DE L'AQUEDUC SCI (RCS Versailles 795 103 746), représentée par Pierre CLASQUIN, gérant Financière de l'Aqueduc, représentant de la SCI Immobilière de l'Aqueduc, entrepreneur/dirigeant et investisseur, propriétaire de 292,75 parts, 55 ans, demeurant aux Clayes-sous-Bois, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM XL.
- ▼ José MACHADO, propriétaire de 58 parts, demeurant à Paris, 45 ans, responsable moitié nord de la France d'un CFA d'entreprise dédié aux métiers du sport, service aux équipes Coupe du monde de rugby France 2023, enseignant grande école Ingénieur et Management, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Alizée OFFANT-BLIN, propriétaire de 34 parts, demeurant à Boulogne-Billancourt, 36 ans, responsable financier Business Unit-Groupe L'Oréal, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Gabriel ROSNOBLET, propriétaire de 188 parts, demeurant à Limonest, 67 ans, expert-comptable - commissaire aux comptes, conseil aux sociétés, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de deux SCPI non gérées par CORUM Asset Management.
- ▼ Stéphane TORTAJADA, propriétaire de 79,72 parts, demeurant à Paris, 51 ans, membre du directoire et directeur financier au sein de KLEPIERRE, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.

Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :

- ▼ Abdeldjalil AISSA EL BEY, propriétaire de 15,48 parts, demeurant à Plouzané, 42 ans, enseignant chercheur en tant que professeur des universités à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique Technopôle Brest-Iroise, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management.
- ▼ Laurent BLEUZE, propriétaire de 19,62 parts, demeurant à Thorigné-Fouillard, 55 ans, responsable des audits de sécurité-SNCF, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Xavier BONNEFOY, propriétaire de 155 parts, demeurant à Prévessin-Möens, 41 ans, directeur associé du contrôle interne au sein d'un groupe pharmaceutique, titulaire de deux mandats de membre de Conseil de surveillance de SCPI non gérées par CORUM Asset Management.
- ▼ Carine CHADUC, propriétaire de 28 parts, demeurant à Épernay, 50 ans, expert-comptable, titulaire de deux mandats de membre du Conseil de surveillance de SCPI non gérées par CORUM Asset Management.
- ▼ Julien COURTY, propriétaire de 700 parts, demeurant à Brunoy, 42 ans, ingénieur d'étude de maintenance, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Christophe DANIEL, propriétaire 200 parts, demeurant à Ingrandes Le Fresne-sur-Loire, 47 ans, ingénieur patrimonial chez Otoktone Banque Populaire Grand Ouest, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM XL.
- ▼ Joffrey FÈVRE, propriétaire de 93,95 parts, demeurant à Paris, 28 ans, consultant GRC & Data, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ GLERM INVEST (RCS Saint-Étienne 508 492 428), située à Margerie-Chantagret, titulaire de 17,99 parts, représentée par Gilles MOULINS, 57 ans, investisseur immobilier, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Julien LEMIERE, propriétaire de 43 parts, demeurant à Nouméa (Nouvelle-Calédonie), 43 ans, chef de service budget adjoint - direction des finances, ville de Nouméa, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Christophe MATHERN, propriétaire de 64,22 parts, demeurant à Paris, 42 ans, ingénieur informatique dans le domaine de la gestion de fonds spécialiste du risque de marché, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Huy Hoang NGUYEN, propriétaire de 94 parts, demeurant à Boulogne-Billancourt, 41 ans, directeur des systèmes d'information chez Natixis Tradex Solutions, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management.

- ▼ PALO ALTO (RCS de Vienne 819 716 218), située à Saint-Maurice-l'Exil, propriétaire de 189 parts et représentée par Sylvain MÉLINAND, 47 ans, gérant de la SARL Palo Alto et président de la SAS EGCC constructeur, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Étienne PITON, propriétaire de 289,22 parts, demeurant à Genlis, 35 ans, fonctionnaire de police, gérant de SCI, vice-président du Conseil d'administration d'Habellis, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Thibault RÉMY, propriétaire de 27,46 parts, demeurant à Fixin, 37 ans, gérant de l'entreprise Taille de Pierre de Bourgogne - Le comptoir des Pierres, Business Angel / formateur business school marketing/vente, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Cyril SOIGNEUX, propriétaire de 65 parts, demeurant à Yutz, 36 ans, analyste financier senior Banque J. Safra Luxembourg, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, non gérée par CORUM Asset Management.

Neuvième résolution

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale, constate l'arrivée à terme des mandats de commissaires aux comptes suivants :

- ▼ le cabinet CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS, représenté par M. Stéphane LIPSKI, sis 19 rue Clément Marrot - 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire ;
- ▼ M. Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marrot - 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant.

L'Assemblée Générale décide de renouveler les mandats desdits commissaires aux comptes, à savoir :

- ▼ le cabinet CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS, représenté par M. Stéphane LIPSKI, sis 19 rue Clément Marrot - 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire ;
- ▼ M. Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marrot - 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant ;

pour une durée de six (6) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos du 31 décembre 2029.

Dixième résolution

Changement de dépositaire

L'Assemblée Générale prend acte de la résiliation de la convention de dépositaire conclue entre la Société et CACEIS BANK et de la conclusion, en remplacement, à compter du 1^{er} janvier 2024, d'une convention de dépositaire établie entre la Société et SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris.

Assemblée Générale extraordinaire

Onzième résolution

Définition du droit de vote par voie électronique et modification statutaire corrélative

L'Assemblée Générale, afin d'organiser l'exercice du droit de vote des associés par voie électronique, décide :

▼ d'ajouter le paragraphe suivant à la fin de l'article 27 des statuts de la Société :

« 7. **Vote électronique à distance en Assemblée Générale**

Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, extraordinaires ou mixtes, en personne ou au moyen de visioconférence ou de télécommunication tels qu'ils seront mis à disposition et selon les modalités organisées par la Société.

Ces moyens de visioconférence ou de télécommunication garantiront la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettront l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée.

Les associés y ayant consenti peuvent voter par voie électronique de telle sorte que tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, un mandat ou une procuration exprimé sur le papier. En conséquence les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier.

En cas de recours au vote électronique, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les associés qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par les moyens de télécommunication mis à la disposition des associés par la Société et permettant leur identification. »

▼ de modifier l'Article 29.2 des statuts de la Société comme suit :

Version à ce jour

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L. 214-105 du Code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Proposition de modification

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. *Ce formulaire pourra également être transmis par tout moyen de télécommunication par voie électronique conformément aux dispositions légales et réglementaires résultant notamment des dispositions du Code monétaire et financier.* Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L. 214-105 du Code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Douzième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale 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.

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. Stéphane TORTAJADA - Membre
- ▼ M. Daniel DAUDE - Membre
- ▼ M. Olivier DAVY - Membre
- ▼ M. Paul GUADAGNIN - Membre
- ▼ M. José MACHADO - Membre
- ▼ M. Gabriel ROSNOBLET - Membre
- ▼ SCI Immobilière de l'Aqueduc, représentée
par M. Pierre CLASQUIN - Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale de clôture des comptes annuels de l'exercice 2023.

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
167 quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX

Son mandat expire lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les commissaires aux comptes

Titulaire :

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
19 rue Clément Marot, 75008 Paris

Suppléant :

M. Rémi SAVOURNIN
19 rue Clément Marot, 75008 Paris

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2023.

Le dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES
29 boulevard Haussmann, 75009 Paris

Conception, réalisation et impression : [Z AGENCEZEBRA.COM](https://www.agencezebra.com)



NOS ENGAGEMENTS : S'INVESTIR POUR RÉUSSIR



CORUM L'Épargne a fait bouger les lignes en développant une nouvelle approche : une épargne concrète et accessible à tous, en recherche de performance, avec une attention à l'accompagnement. Nos engagements d'entreprise résonnent donc avec ceux que nous prenons envers les épargnants.

FESTIVAL D'AIX-EN-PROVENCE

En 2023, nous sommes devenus Grand partenaire du Festival d'Aix-en-Provence, dédié à l'art lyrique et à l'opéra.

Un rapprochement qui ne doit rien au hasard : acteurs engagés chacun dans notre domaine, nous partageons les valeurs communes de l'innovation, l'excellence et l'audace.

Nous soutenons en particulier les projets de Passerelles : un programme dont l'ambition d'ouverture et de proximité s'inscrit dans la continuité de nos engagements d'entreprise, en faveur de l'insertion sociale et professionnelle, et de la reconnaissance des savoir-faire.



CORUM SPORT

En 2024, nous avons décidé d'accompagner une sélection d'athlètes appartenant à l'élite du sport français dans des disciplines variées, de l'escrime à l'escalade, en passant par le judo, le pentathlon moderne, le tennis ou encore la course automobile. Nous choisissons ainsi une nouvelle fois de mettre en action ce que nous proposons aux épargnants : la diversification, la performance, l'humain au centre et l'accompagnement long terme.

DEUX AXES MAJEURS DE SOUTIEN

Six ambassadeurs

Des athlètes porteurs de nos valeurs, bénéficiant d'un accompagnement sur mesure spécifique à leurs besoins.



Grand mécène de l'Agence nationale du Sport

Quinze athlètes soutenus financièrement pour atteindre les podiums internationaux. Et parce que leur performance dépend aussi de leur encadrement, nous accompagnons le Plan COACHS. Créé en 2022, ce programme a pour but de valoriser les entraîneurs, les considérant comme des athlètes de haut niveau et comme des acteurs à part entière de leurs succès.





CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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