

**CORUM**  
ORIGIN



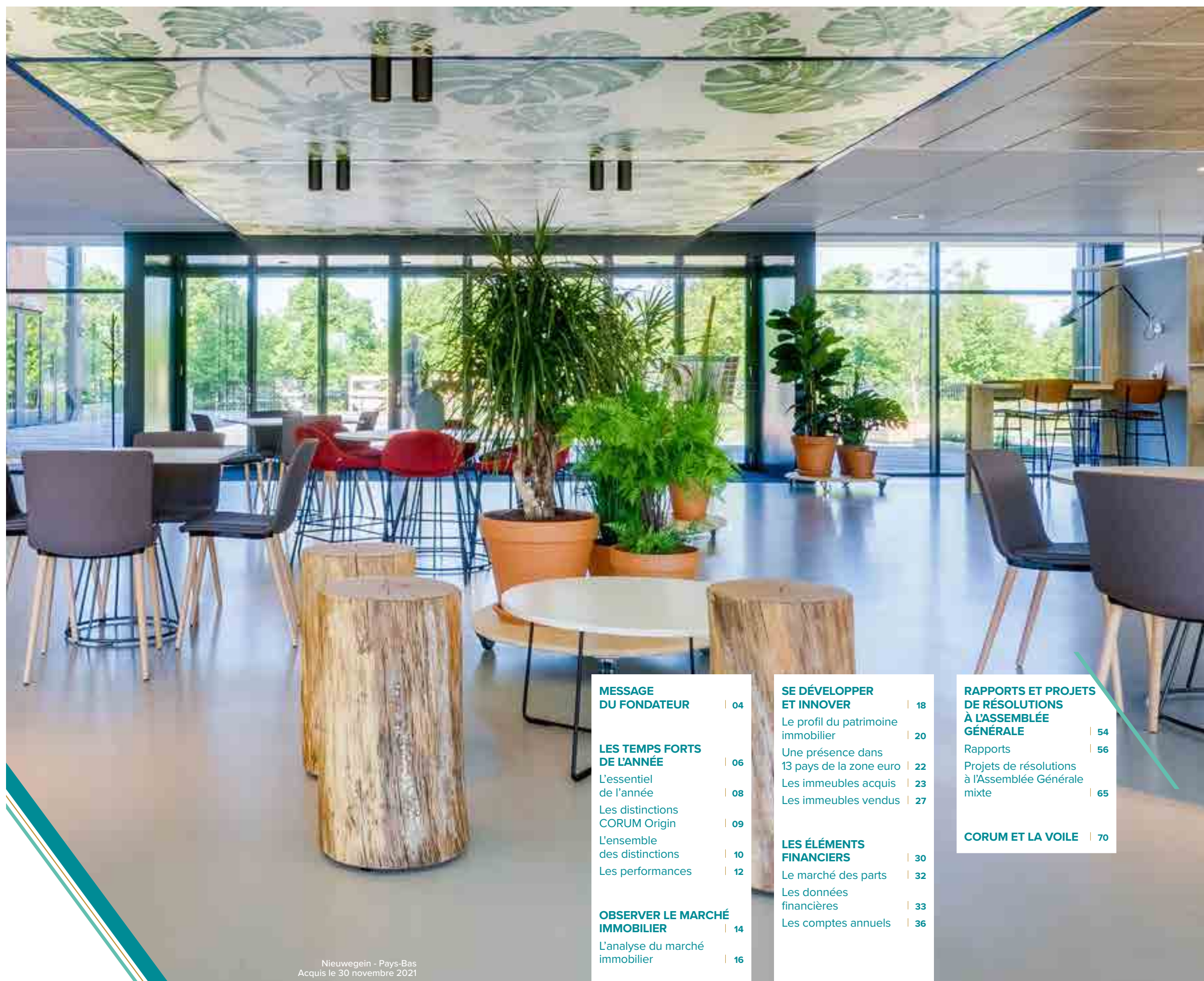
Rapport  
annuel

20  
21

**L'essentiel**  
DE VOTRE ÉPARGNE

**CORUM**  
LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

Acheter des parts de SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## La presse en parle

**Capital** 13 JANVIER 2022

« Investissement immobilier : le rendement canon servi par la SCPI CORUM Origin en 2021. CORUM L'Épargne, qui a annoncé ce jeudi 13 janvier les performances de ses SCPI [...], a notamment fait état de rendements en très nette augmentation pour CORUM Origin. »

**BOURSIER.COM** 13 JANVIER 2022

« Dans un contexte de marché délicat, le fonds immobilier historique du groupe, CORUM Origin, a tiré son épingle du jeu à +7,03 %. »

Nieuwegein - Pays-Bas  
Acquis le 30 novembre 2021

### MESSAGE DU FONDATEUR | 04

### LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 06

- L'essentiel de l'année | 08
- Les distinctions CORUM Origin | 09
- L'ensemble des distinctions | 10
- Les performances | 12

### OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 14

- L'analyse du marché immobilier | 16

### SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 18

- Le profil du patrimoine immobilier | 20
- Une présence dans 13 pays de la zone euro | 22
- Les immeubles acquis | 23
- Les immeubles vendus | 27

### LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 30

- Le marché des parts | 32
- Les données financières | 33
- Les comptes annuels | 36

### RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 54

- Rapports | 56
- Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte | 65

### CORUM ET LA VOILE | 70

CORUM Origin :  
une décennie  
d'objectifs tenus  
pour votre épargne



QUION GROEP B.V.  
Capelle aan den IJssel - Pays-Bas  
Acquis le 15 juin 2020

# Message du fondateur

**L'objectif de rendement de 6 % a été atteint pour la dixième année consécutive. Et on retiendra que le millésime 2021 est un grand cru.**

Je considère que l'un des moyens sérieux de créer de la performance pour votre épargne est de rester dans l'économie réelle et de penser long terme, car il faut du temps pour créer de la valeur. Mais il faut quand même de temps à autre regarder le « compteur ». Et le compteur de CORUM Origin affiche 7,03 % en 2021. Nous sommes tous fiers chez CORUM d'atteindre l'objectif de 6 % pour la dixième année consécutive pour votre SCPI.

**Un contexte incertain, des convictions renforcées**

Après avoir jeté un coup d'œil au « compteur », regardons autour et devant nous. La situation actuelle en Ukraine et ses répercussions internationales sont source d'inquiétude pour tous, États comme citoyens. Après la première réaction de stupeur face à une guerre aux portes de l'Europe (1 300 km séparent les frontières française et ukrainienne), nous nous inquiétons désormais des conséquences de ce conflit sur notre avenir – et notre épargne.

Je rappelle que CORUM Origin possède 137 immeubles, tous localisés dans 13 pays de l'Union européenne, qui lui confèrent de la diversification, première protection pour amortir les risques de toute nature. Précisons, si cela est nécessaire, que votre SCPI n'a aucun immeuble situé en Russie ni en Ukraine. Les 226 entreprises locataires de CORUM Origin pourraient en partie être impactées par cette guerre : mais comme la crise sanitaire l'a montré en 2020, ce sont des groupes majoritairement internationaux, solides et diversifiés. Ces locataires engagés sur le long terme

au sein des immeubles de CORUM Origin offrent une bonne visibilité sur le paiement des loyers. Face à une situation tendue qui évolue rapidement, nous restons attentifs et fidèles à notre stratégie.

Regardons maintenant rapidement dans le « rétroviseur ». Le début d'année 2021 a été plongé dans les mêmes sables mouvants que 2020, avec la suite des vagues de la Covid-19. Pour de nombreuses entreprises, les restrictions toujours en place en Europe n'ont pas facilité la reprise ou la continuité des activités. Les équipes de gestion de CORUM ont donc traité des demandes de certains locataires de votre SCPI, mais contrairement à 2020, il ne s'agissait pas d'une situation nouvelle. Une fois encore, le dialogue a participé à gommer l'impact sur le rendement. La solidité des locataires qui paient leur loyer à CORUM Origin explique la robustesse de votre SCPI. Le locataire, premier créateur de valeur dans l'immobilier, je ne le dirai jamais assez, est l'un des piliers de notre stratégie.

Poursuivant son développement, CORUM Origin a réalisé huit investissements cette année, toujours en mettant au centre le choix du locataire. Enseignes de bricolage ou de décoration ayant profité de la fièvre « rénovation » née des confinements, cabinet de conseil, société de gestion de déchets : la diversité des locataires est réelle. Nous ne nous arrêtons pas au secteur d'activité, et nous intéressons avant tout à la bonne santé des locataires.

La logique vaut aussi pour les types d'immeubles, et vous connaissez notre conviction : on ne met pas tous ses œufs dans le même panier... Conforme à sa position depuis sa création, CORUM Origin a continué à chercher à investir à contre-courant du marché. Pas par plaisir de ne pas faire comme tout le monde, mais dans votre intérêt. Les prix montent et baissent en fonction de réflexes moutonniers, d'effets de mode, de certitudes passagères. Et une fois qu'un secteur est à la mode, il est déjà trop tard. Pour ne pas subir ces humeurs de marché, nous cherchons à acquérir à bon prix ce que d'autres investisseurs vendent, et à leur céder ce qu'ils cherchent à acheter. Il faut

anticiper et décider du moment le plus propice : sommes-nous au plus haut pour vendre, ou au plus bas pour acheter ? Le mieux peut être l'ennemi du bien et honnêtement, décider dans ces conditions n'est pas si simple qu'il n'y paraît. C'est notre métier, et nous nous efforçons de le faire au mieux pour votre épargne.

## Des opportunités affirmées

En période de crise, les inquiétudes sont aussi nombreuses que les certitudes. Ce qui avait de la valeur peut ne plus en avoir autant – et vice versa. Et les cartes sont rebattues parfois au gré du vent. La santé et la logistique l'ont en poupe, le commerce et le bureau plutôt de face, si l'on en croit les diseurs de tendances. Problème : la bousculade d'acheteurs fait exploser les prix des secteurs en vogue – sans que les loyers suivent le même chemin ! La baisse des rendements qui en découle n'est sans doute pas du goût des épargnants quand ils découvrent leurs dividendes... Par contre, si des investisseurs cherchent à acquérir à prix fort certains immeubles de secteurs courus, CORUM Origin est heureux de leur vendre ! Et de vous en faire profiter. C'est ainsi qu'en 2021, nous avons signé neuf ventes, et redistribué 27,5 millions d'euros de plus-values. Un immeuble qui prend de la valeur, c'est bien. Quand cette valeur termine sur votre compte bancaire, c'est encore mieux.

Pour développer cette stratégie de contre-cycle, le temps est un facteur majeur sur lequel nous comptons. J'y reviens... Vous nous confiez votre épargne sur le long terme, et nous avons donc la possibilité de rechercher des opportunités conformes à nos convictions, vous laissant ensuite nous juger sur nos résultats. Nous vous remercions pour cette première décennie de confiance. Et comme le dit la chanson, nous vous donnons (de nouveau !) rendez-vous dans 10 ans.



Frédéric PUZIN  
Fondateur  
du groupe CORUM

Depuis ma première souscription en 2016, j'ai été pleinement satisfait des rendements et de la politique de gestion de CORUM Origin.

JULIEN P.

# Les temps forts de l'année

CORUM Origin fête ses 10 ans et continue de saisir les opportunités du marché



QUION GROEP B.V.  
Capelle aan den IJssel - Pays-Bas  
Acquis le 15 juin 2020

## L'essentiel de l'année



Depuis sa création, CORUM Origin a investi dans **13** pays de la zone euro

CORUM Origin est la première SCPI à avoir investi en zone euro. Avec un territoire de 13 pays, elle dispose d'un patrimoine extrêmement diversifié. Après 10 ans d'existence, votre SCPI continue de croître et de se développer. Toute l'année, nos équipes d'experts sillonnent l'Europe à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement.



**39 020** épargnants

Vous êtes près de 40 000 à avoir rejoint CORUM Origin depuis son lancement en 2012. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous pouvez compter sur nous pour continuer d'offrir le meilleur à votre épargne.



**27,5 M€** de plus-values vous ont été redistribuées

Au 3<sup>e</sup> et au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, les associés éligibles ont perçu trois dividendes à la suite de la vente de 9 immeubles. Ces ventes illustrent la capacité de CORUM Origin à générer de la valeur pour ses associés via la vente d'immeubles, dans des secteurs tels que la santé ou la logistique, dont l'attractivité s'est renforcée au cours des dernières années.



**Capitalisation 2,2 Mds€**

Elle correspond au nombre de parts au 31 décembre 2021, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI. En d'autres termes, la capitalisation, c'est aussi le montant d'épargne que vous nous avez confié depuis la création de votre SCPI.

Informations au 31 décembre 2021.



### Les distinctions

**Une nouvelle fois élue meilleure SCPI diversifiée par le magazine Le Particulier**

Pour la cinquième année consécutive, CORUM Origin s'est vu décerner la Victoire d'Or dans la catégorie « SCPI diversifiées ». Cette distinction vient récompenser ses nombreux atouts, parmi lesquels sa performance, sa diversification dans toute la zone euro et ses taux d'occupation d'immeubles proches des 100 %.



**Grand Prix du jury des Top d'Or 2021**

La SCPI CORUM Origin obtient pour la seconde fois le « Grand Prix du jury » des TOP d'Or, décerné par le site ToutSurMesfinances.com, qui récompense chaque année les meilleures SCPI de rendement. C'est la seconde fois que CORUM Origin reçoit cette récompense depuis 2019, Le jury souligne que la SCPI a su se démarquer par sa diversification géographique et sa stratégie opportuniste.



**Sur le podium des Grands Prix des SCPI 2021**

Pour la troisième année consécutive, CORUM Origin figure sur le podium des Grands Prix de la performance financière des SCPI décernés par le magazine Mieux Vivre Votre Argent.



Toutes les informations concernant ces distinctions sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). La référence à un prix ou une notation ne préjuge pas des performances futures. Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.

Les SCPI CORUM primées par les experts du marché depuis leur création



Nieuwegein - Pays-Bas  
Acquis le 30 novembre 2021

# L'ensemble des distinctions

La référence à un prix ou une notation ne préjuge pas des performances futures. Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

Les SCPI CORUM sur le podium du classement IEIF des SCPI à capital variable.



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

### CORUM Origin

- Meilleure SCPI diversifiée en 2017 et 2021
- Meilleure SCPI en 2018, 2019, 2020

### CORUM XL

- Bronze de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- SCPI la plus prometteuse en 2018, 2019 et 2020



2018 | 2019 | 2020 | **2021**

Nos SCPI régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune.

### CORUM Origin

- Meilleure SCPI à capital variable supérieure à 5 ans en 2018 et 2020
- Meilleure SCPI internationale en 2019
- Prix de l'innovation en 2018

### CORUM XL

- Meilleure SCPI internationale en 2021
- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

### CORUM ASSET MANAGEMENT

- Meilleur service aux investisseurs en 2020
- Prix de l'innovation 2018



2019 | 2020 | **2021**

CORUM Origin sur le podium des Grands Prix des SCPI en 2019, 2020 et 2021 décernés par Mieux vivre votre argent.



2018 | 2019 | 2020 | **2021**

Nos SCPI mises à l'honneur par le jury de ToutSurMesFinances.com.

### CORUM Origin

- Top d'Or de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020
- Top d'Or Grand prix du Jury en 2019
- Meilleure SCPI internationale en 2019
- Prix de l'innovation 2018
- Meilleure SCPI de moins de 10 ans en 2018

### CORUM XL

- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information 2019 et 2020
- Prix de la rédaction

### CORUM Eurion

- Top d'Or de la meilleure innovation en 2020
- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

CORUM Origin remporte le prix de la SCPI diversifiée la plus performante pour la 7<sup>e</sup> année consécutive décerné par Investissement Conseils.



2015

CORUM Origin a remporté le trophée d'Or SIATI des fonds non cotés dans la catégorie « meilleure stratégie de développement à l'international ».

Toutes les informations concernant ces différents classements sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

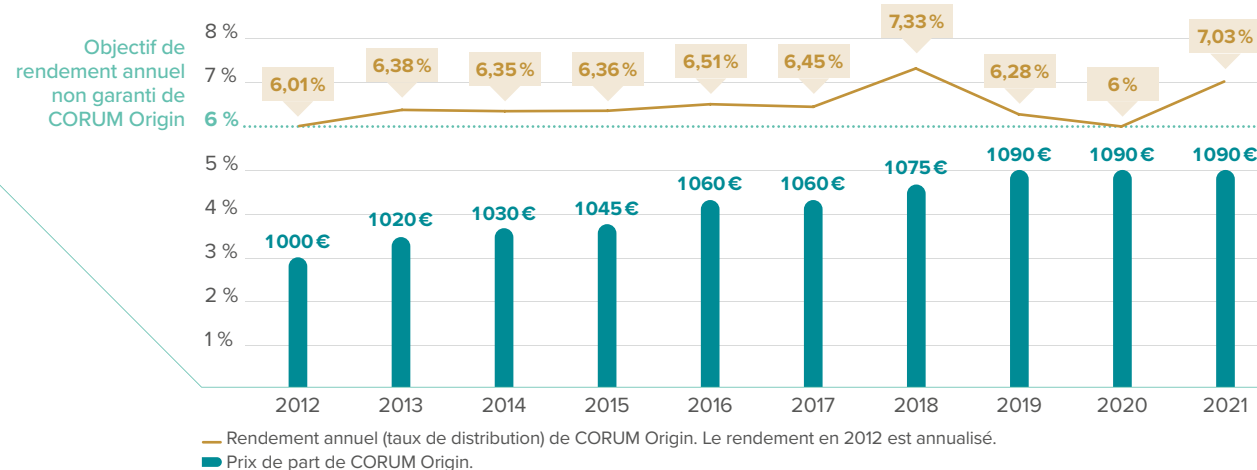


10 années  
de promesses  
tenues pour  
CORUM Origin

KYOCERA DOCUMENT  
SOLUTIONS EUROPE  
Hoofddorp - Pays-Bas  
Acquis le 30 juin 2020

## Les performances

Évolution du rendement et du prix de la part de CORUM Origin depuis son lancement



Au cours de ces 10 années, l'objectif de rendement de 6 % a été atteint, voire dépassé, année après année. La stratégie de gestion qui a fait le succès de CORUM Origin reste et restera la même : être opportunistes sur les marchés immobiliers, utiliser ces marchés plutôt que les subir, limiter la collecte d'épargne à ce que nous sommes capables d'investir pour atteindre l'objectif de 6 % et mettre le locataire qui paie le loyer au centre de la création de valeur.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**76,62 €**  
Dividende annuel brut  
par part en 2021

Les associés CORUM Origin en jouissance sur toute l'année 2021 ont perçu un dividende de 76,62 € par part.



**6,60 %**  
Taux de rentabilité interne (TRI)  
sur 10 ans

Qu'est-ce que le TRI d'une part ?

C'est le taux de rentabilité interne d'une part de SCPI. 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 ;
- ainsi que les frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

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).



**7,03 %**  
Rendement (taux de distribution)  
de CORUM Origin en 2021

Il se décompose comme suit :

- 5,78 % sont issus des loyers payés par nos locataires ;
- 1,25 % provient des plus-values réalisées par la vente de nos immeubles cette année. Pour en savoir plus sur les ventes réalisées, voir en page 27 du présent rapport.

Qu'est-ce que le taux de distribution ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de distribution remplace le TDVM (taux de distribution sur valeur de marché) et devient la nouvelle référence du marché des SCPI. Il 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, 1,25 % en 2021) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et de comparer la performance financière des SCPI, qu'elles soient investies en France ou à l'étranger.

Informations au 31 décembre 2021.

Très satisfait de tout en fait. Les produits CORUM sont très performants en termes de rentabilité et je trouve que l'équipe encadrante utilise toujours un vocabulaire très simple et adapté à des gens comme moi qui n'ont pas une grande connaissance du jargon financier.

PATRICK B.

# Observer le marché immobilier

BW TOWER  
Lahti - Finlande  
Acquis le 20 juin 2018





OVS  
Mestre - Italie  
Acquis le 29 octobre 2018

# L'analyse du marché immobilier

**Pour pouvoir atteindre l'objectif de rendement que nous nous sommes fixé, notre politique d'investissement s'appuie sur ce qui crée de la valeur pour la SCPI et pour vous, épargnants : le locataire. Plus il est solide, plus nous avons de visibilité sur les loyers payés, qui créent la valeur pour vous. Et nous n'hésitons pas à sortir des sentiers battus pour aller chercher des entreprises robustes et des baux longs. Suivre les autres, c'est prendre le risque d'arriver trop tard.**

Notre enjeu n'est pas le drapeau ou le secteur d'activité, mais le rendement potentiel. Et nous pouvons illustrer cette conviction à travers deux exemples d'investissement réalisés par votre SCPI cette année. Avec des magasins fermés par intermittence depuis 2020, beaucoup d'investisseurs ont détourné les yeux du commerce, qu'il soit de centre-ville ou de zone spécialisée en périphérie. Pour nous, ce qui dirige notre choix n'est pas une question de secteur d'activité, ni même de pays – et certaines opportunités comme celles que nous avons saisies cet été en Espagne et aux Pays-Bas ne se refusent pas. Nous avons acheté un parc d'activité commerciale à Malaga, Bahia Azul, loué à 10 grands noms du commerce de l'ameublement et de la décoration, pour un rendement supérieur à 8 %. Et nous avons acheté Mosae Forum, un centre commercial au cœur de la ville de Maastricht, loué à des enseignes mondialement connues et présentant un rendement à l'acquisition supérieur à 7 %. Dans un cas comme dans l'autre, ces facteurs sont à nos yeux deux bonnes raisons d'investir. Et peu importe si les investisseurs préfèrent voir ailleurs ; tant mieux, même, car nous profitons de la baisse de pression sur un secteur aujourd'hui délaissé et achetons dans de bonnes conditions. Quant à Mosae Forum, la dernière raison de conclure ce dossier étant que ce bien acquis pour 61 millions d'euros était estimé à 72 millions d'euros avant la crise de la Covid-19. Cela laisse une marge potentielle de valorisation si nous décidons un jour de le revendre.



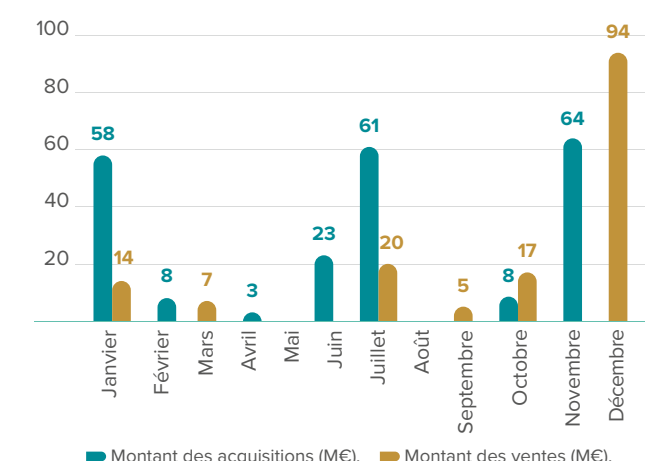
**Philippe CERVESI**  
Directeur  
de l'immobilier

Cette perspective de valorisation est essentielle car la revente fait partie intégrante de la stratégie immobilière de votre SCPI. Et avec neuf cessions en 2021, CORUM Origin a notamment voulu tirer parti de *momentum* sur certains secteurs, comme la santé ou la logistique. Les dividendes issus des plus-values vous ont été versés. Mais ils n'ont rien à nos yeux « d'exceptionnel », puisqu'ils sont le fruit de notre politique opportuniste et réactive, tout comme les dividendes issus des loyers. Pour CORUM Origin, nous avons voulu construire un patrimoine qui apporte à la fois du rendement et offre des perspectives de revente intéressantes. Ce qui est assez exceptionnel, peut-être, c'est le rythme des ventes en 2021...

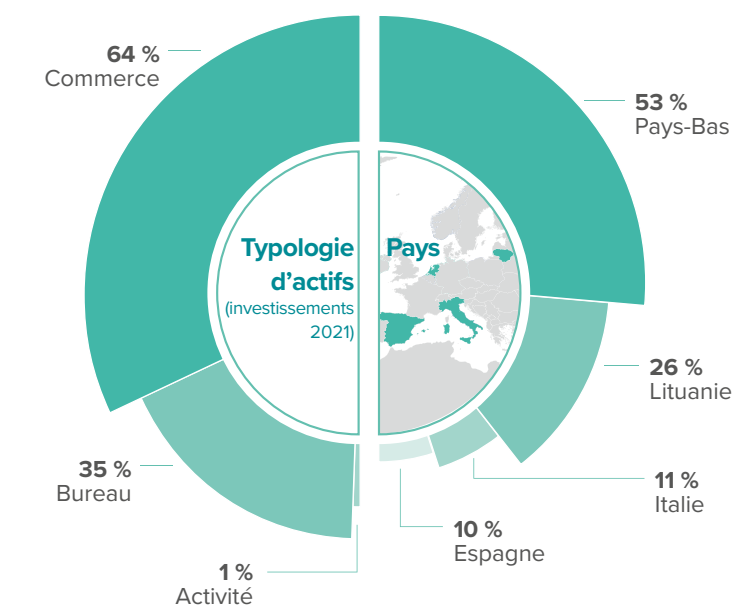
Je termine par une note liée à l'actualité du début 2022, et au conflit en Ukraine. Votre SCPI n'a investi que dans des pays de l'Union européenne, et par conséquence, ni en Ukraine ni en Russie. Aux frontières est de l'Europe, elle possède 7 immeubles dans les Pays baltes, comptant pour 5,2 % du patrimoine et 8,3 % des loyers. Les Pays baltes, membres de l'Union européenne, sont également membres de l'OTAN depuis 2004. Cette dernière leur apporte une attention et un soutien particulier dans le contexte actuel. Nous n'avons donc pas d'inquiétude sur la sécurité de ces pays. Côté rendement, le plus gros locataire de CORUM Origin dans ces pays est Depo, chaîne de bricolage lettone, comptant pour 5,2 % des loyers totaux. Ce locataire solide n'exerce pas d'activité de nature à être impactée par le conflit.

Nous restons toutefois attentifs à la situation locale et sommes de façon générale confiants pour votre SCPI et sa capacité à tenir dans le temps sa performance, au vu de la diversité de ses locataires et de son patrimoine.

## Les acquisitions et ventes 2021



## Répartition géographique et typologique des investissements 2021 (% du volume d'acquisition)



Il n'y a pas mieux  
comme SCPI (performance,  
rentabilité, fiscalité et  
innovation) et je sais  
de quoi je parle.

FRÉDÉRIC B.

**Se  
développer  
et innover**

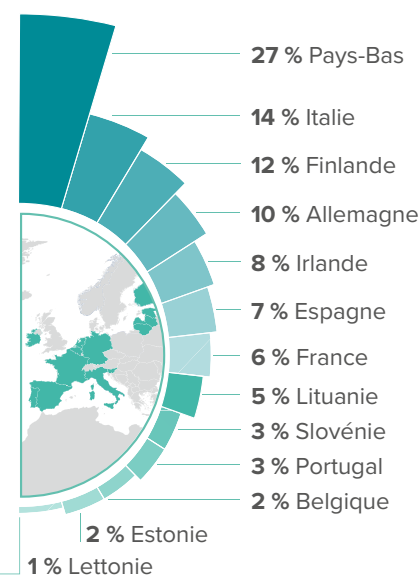


MULTI-LOCATAIRES  
Delft - Pays-Bas  
Acquis le 15 novembre 2019

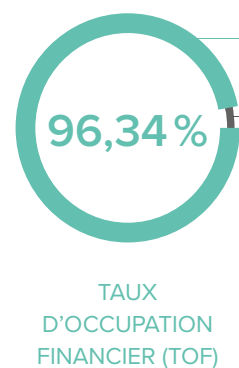
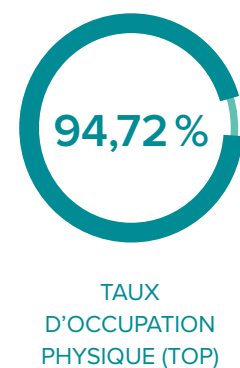
# Le profil du patrimoine immobilier

au 31 décembre 2021

## Répartition géographique (% de la valeur vénale)



## Taux d'occupation physique (TOP)<sup>[1]</sup> et financier (TOF)<sup>[2]</sup> 2021



**Locaux occupés**  
● **96,34 %** (dont 0,17 % sous franchise de loyer)

**Locaux vacants (39 locaux)**

● **3,66 %** en recherche de locataires :

- 3 à Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 à Lieusaint (2 438 m<sup>2</sup>)
- 1 à Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 4 à Hambourg (4 583 m<sup>2</sup>)
- 3 à Technoparc (675 m<sup>2</sup>)
- 3 à Yecla (38 245 m<sup>2</sup>)
- 4 à Joyce's Court (474 m<sup>2</sup>)
- 2 à Hoofddorp - Red Office (933 m<sup>2</sup>)
- 1 à Vilvoorde (200 m<sup>2</sup>)
- 2 à Zaandam (4 940 m<sup>2</sup>)
- 1 à Val Plaza (4 077 m<sup>2</sup>)
- 3 à Dublin Classon (491 m<sup>2</sup>)
- 1 à Saint-Nazaire (7 092 m<sup>2</sup>)
- 1 à Braga (2 170 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rotterdam - BAM (221 m<sup>2</sup>)
- 1 à Juvignac (4 400 m<sup>2</sup>)
- 1 à Delft (619 m<sup>2</sup>)
- 2 à Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 2 à Bologne (1 865 m<sup>2</sup>)
- 1 à Nieuwegein (5 368 m<sup>2</sup>)

[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 cumul des TOF trimestriels (loyers facturés / loyers facturables).

## Le patrimoine en un coup d'œil

au 31 décembre 2021

**137**  
NOMBRE D'IMMEUBLES



**1,32**  
MILLION M<sup>2</sup>  
SUPERFICIE TOTALE  
(dont superficie vacante : 80 321 m<sup>2</sup>)



**292**  
NOMBRE DE LOCATAIRES



**6,79**  
ANNÉES  
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer



## Répartition typologique (% de la valeur vénale)



**41%**  
BUREAU



**35%**  
COMMERCE



**12%**  
HÔTELLERIE



**6%**  
ACTIVITÉ



**5%**  
LOGISTIQUE



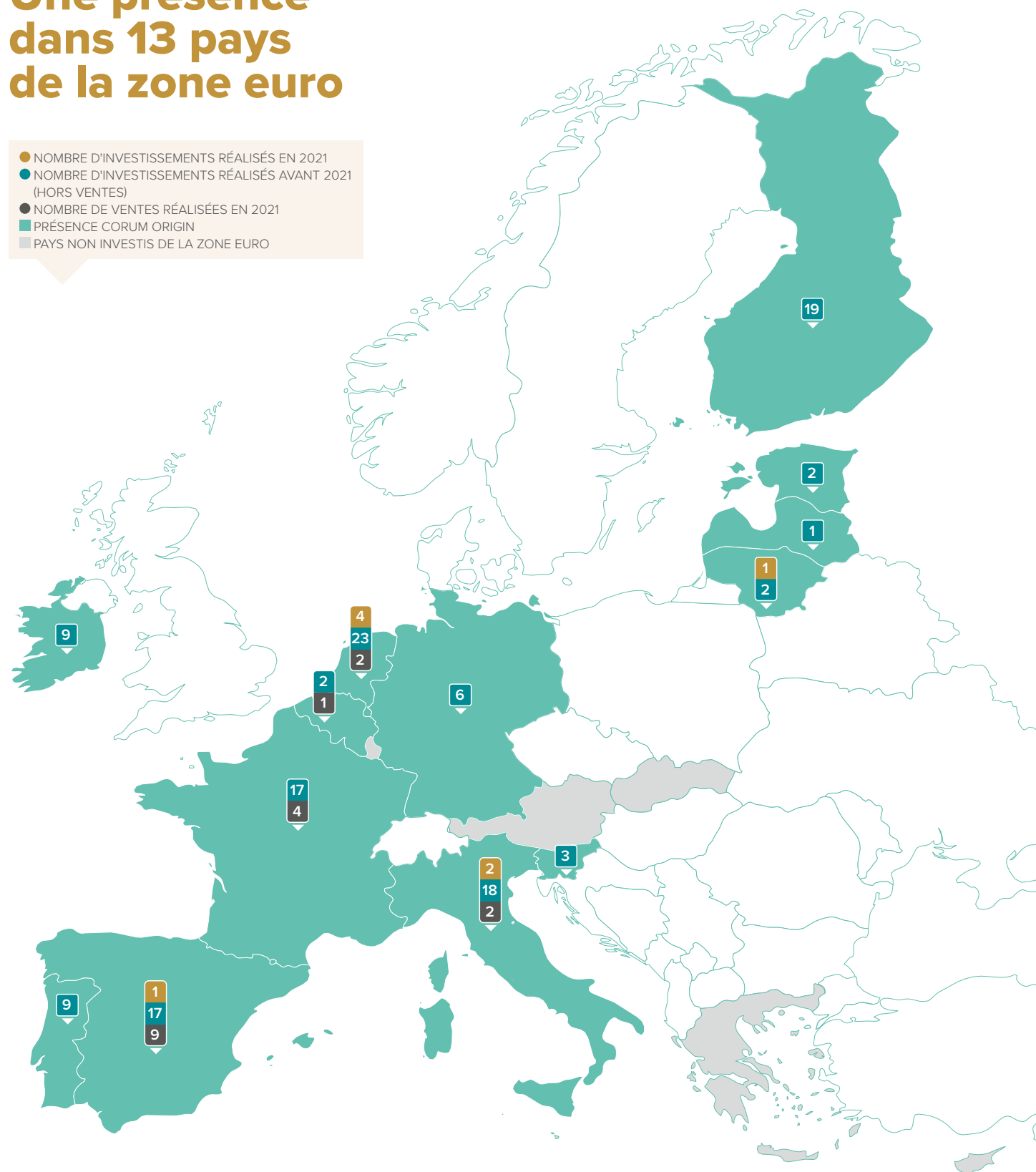
**1%**  
SANTÉ



Nieuwegein - Pays-Bas  
Acquis le 30 novembre 2021

## Une présence dans 13 pays de la zone euro

- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2021
- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2021 (HORS VENTES)
- NOMBRE DE VENTES RÉALISÉES EN 2021
- PRÉSENCE CORUM ORIGIN
- PAYS NON INVESTIS DE LA ZONE EURO



## Les immeubles acquis en 2021

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

### MULTI-LOCATAIRES Malaga

ACQUIS LE 30 JUIN 2021

Bahia Azul Comercial Parque est un parc d'activité commerciale qui propose principalement des enseignes spécialisées dans l'ameublement et la décoration. Situé à Malaga, sixième plus grande ville d'Espagne, il bénéficie d'une position stratégique, à l'ouest du centre-ville, à proximité de l'aéroport, mais aussi à l'entrée de la région touristique de la Costa del Sol. Un budget de 325 000 €, à la charge du vendeur, a été négocié afin de réaliser d'importants travaux dans les années à venir. Dix locataires occupent le parc, dont des enseignes internationales comme Conforama (pour 50 % du montant des loyers), Maisons du Monde (10 %) et Jysk (10 %), mais également espagnoles comme Mubak (11 %) ou Muebles Boom (7 %).



#### ESPAGNE

**Prix de l'acquisition : 23,28 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 8,1 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 6,07 ans**  
**Locataires : Conforama, Maisons du Monde...**  
**Surface locative : 13 784 m²**  
**Typologie : Commerce**

### DEPO | Vilnius & Klaipeda

ACQUIS LE 29 JANVIER 2021

Le premier magasin est situé dans la capitale, Vilnius, dans une zone commerciale à 8 km du centre-ville. Le second se trouve à Klaipeda, troisième ville du pays située le long de la mer Baltique. Le bail de 30 ans comprend une option de sortie au terme de la 15<sup>e</sup> année. En outre, cette transaction comprend une clause particulière : le locataire peut racheter l'immeuble à un prix d'ores et déjà connu, et s'il n'exerce pas ce droit, nous avons la possibilité de l'y obliger quelques années plus tard. Créé en 2004 en Lettonie, au moment où le pays entrait officiellement dans l'Union européenne, Depo est devenu le leader du marché du bricolage dans les pays baltes. Ces dernières années, la société a connu une croissance très importante, avec un chiffre d'affaires qui continue de progresser malgré le contexte.



#### LITUANIE

**Prix d'acquisition : 58 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,4 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 15 ans**  
**Locataire : Depo**  
**Surface locative : 52 461 m²**  
**Typologie : Commerce**

## ITALIE

### MULTI-LOCATAIRES | Rome

ACQUIS LE 27 OCTOBRE 2021

Cet immeuble, situé dans la banlieue sud de Rome, est loué à 4 entreprises de secteurs variés. Findus, acteur majeur de l'industrie des surgelés sur le continent européen, en est le locataire principal. Il est accompagné d'Avaya, un des leaders mondiaux des solutions de communication pour les entreprises, et de Rockwell Automation, fournisseur mondial de solutions d'automatisation industrielle. Chiquita, l'un des leaders mondiaux de la production de bananes, est le dernier occupant de l'immeuble. Ces 4 locataires couvrent environ 90 % de la charge locative, le reste étant assuré par une garantie pour les 3 prochaines années. Des travaux de rénovation sont prévus, dont une grande partie (301 000 €) est prise en charge par l'ancien propriétaire.



**Prix de l'acquisition : 7 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 9,5 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 3,9 ans**  
**Locataires : Findus, Rockwell Automation...**  
**Surface : 3 343 m²**  
**Typologie : Bureau**

### MULTI-LOCATAIRES Bologne

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021



Cet immeuble de près de 10 000 m² a été construit en 1999 et se compose de 3 bâtiments. Il est situé au sein d'une zone d'activités facilement accessible à l'est de Bologne. 7 locataires occupent actuellement l'immeuble. Les 3 principaux locataires sont Ralph Lauren, une enseigne américaine de prêt-à-porter haut de gamme (représente 23 % des loyers), Accenture, un des leaders mondiaux du conseil (13 % des loyers) et Jaguar Land Rover, constructeur britannique d'automobiles de luxe (12 % des loyers). L'immeuble est occupé à 80 % mais le reste des loyers est couvert par une garantie fournie par le vendeur pour 4 ans, assurant ainsi un taux d'occupation financière de 100 %. Le vendeur est également en charge de la rénovation des espaces vacants et de la recherche de nouveaux locataires.



**Prix de l'acquisition : 17 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 8,3 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 5,1 ans**  
**Locataires : Ralph Lauren, Accenture...**  
**Surface : 9 261 m²**  
**Typologie : Bureau & Commerce**

## PAYS-BAS

### MULTI-LOCATAIRES Rotterdam

ACQUIS LE 10 FÉVRIER 2021

Cet immeuble se situe dans le nord de la ville de Rotterdam, au sein d'un parc de bureaux et d'industrie. Cette zone, appelée « North-West », accueille près de 400 entreprises et se situe à 10 minutes en voiture du centre de Rotterdam. L'immeuble accueille deux locataires : Royal BAM et Veolia. Royal BAM est un groupe néerlandais de BTP, leader de la construction aux Pays-Bas. En 2020, le groupe affichait un chiffre d'affaires de près de 7 milliards d'euros et employait près de 20 000 personnes. Veolia est un groupe français qui propose des solutions de gestion et de valorisation de l'eau, des déchets et de l'énergie, aux collectivités comme aux industries. Son chiffre d'affaires en 2020 s'élevait à plus de 26 milliards d'euros et il compte environ 180 000 collaborateurs dans le monde entier.



**Prix de l'acquisition : 8 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,5 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 7,4 ans**  
**Locataires : Royal BAM, Veolia**  
**Surface locative : 7 400 m²**  
**Typologie : Bureau**

### DALCO FOOD | Oosterhout

ACQUIS LE 30 AVRIL 2021

Cet immeuble, bâti en 2002, est accessible par l'autoroute depuis Breda et Rotterdam. Cette acquisition a été réalisée dans le but de mener un projet d'extension avec le locataire Dalco Food, occupant le bâtiment adjacent acquis en 2017 par CORUM Origin. Dalco Food et CORUM Origin ont signé un accord de construction d'une nouvelle unité de production de 2 000 m² reliée aux deux bâtiments existants. L'immeuble acquis en 2021 sera également rénové afin de répondre aux standards techniques de la production alimentaire. Le bail du locataire actuel sera résilié d'ici la fin de l'année (accord de résiliation déjà signé). Dalco Food signera un bail ferme de 15 ans, intégrant charges et taxes, portant sur les deux bâtiments existants ainsi que le nouveau site de production (achèvement prévu en 2022).

Dalco Food réalise et produit des plats et amuse-gueules végétariens et végétaliens. Depuis 2019, Dalco Food a formé une joint-venture avec le groupe Hilton Food Group basé au Royaume-Uni.



**Prix de l'acquisition : 2,8 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,1 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 15 ans**  
**Locataire : Dalco Food**  
**Surface locative : 5 477 m²**  
**Typologie : Entrepôt & Logistique**

## MULTI-LOCATAIRES | Maastricht

ACQUIS LE 30 JUILLET 2021

17 locataires sont présents au sein du centre commercial Mosae Forum. Il est occupé dans la totalité de sa capacité et 70 % des locataires y sont depuis sa construction en 2006. S'y retrouvent des géants du commerce vestimentaire, alimentaire et de décoration d'intérieur comme H&M, Subway, Casa et Esprit. Malgré la crise de la Covid-19 qui a touché de nombreux commerçants et mené à des discussions sur les loyers, des accords ont été conclus pour convenir d'une occupation solide à long terme. Le centre commercial est situé au cœur de Maastricht, l'une des villes les plus commerçantes et étudiantes des Pays-Bas. Également située à proximité de la frontière, elle bénéficie donc d'une forte affluence de clientèle belge. L'infrastructure est spacieuse et moderne, le bâtiment est majoritairement couvert et dispose d'un important parking public situé en sous-sol du centre commercial.



**Prix de l'acquisition : 61 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,3 %**  
**Durée du bail à l'acquisition : 5,7 ans**  
**Locataires : H&M, Subway...**  
**Surface : 14 000 m²**  
**Typologie : Commerce**

## MULTI-LOCATAIRES Nieuwegein

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021



Cet immeuble est situé dans l'agglomération d'Utrecht, quatrième ville des Pays-Bas, dont la population devrait croître de plus de 40 % d'ici 2040. Il est loué à 7 locataires, de secteurs variés, pour un taux d'occupation de 80 %. Les 20 % actuellement inoccupés apporteront des loyers supplémentaires lorsqu'ils seront reloués.



**Prix de l'acquisition : 48 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,5 %**  
**Locataires : Multi-locataires**  
**Typologie : Bureau**



# Les immeubles vendus en 2021

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

## BELGIQUE

### BRIDGESTONE | Bruxelles

CÉDÉ LE 13 JANVIER 2021

Cet immeuble, occupé par Bridgestone et situé à proximité du centre-ville de Bruxelles, a été acquis pour 13,6 M€. À ce montant s'ajoutent 1,3 M€ de frais liés aux droits de mutation, comprenant les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière, qui sont dus lorsqu'un bien immobilier change de propriétaire (10 % du prix d'achat). Par ailleurs, le bail touchait à sa fin à cette échéance et le locataire ne souhaitait pas s'engager au-delà de cette période. Afin d'éviter une potentielle vacance locative dans 3 ans et l'immeuble ayant déjà généré un rendement de 7,5 % pendant 6 ans, nous avons préféré vendre l'immeuble malgré la moins-value d'un million d'euros, qui s'explique en grande partie par ces droits de mutation très élevés.



**Acquis le : 29 juillet 2014**  
**Prix de cession : 14 M€**  
**Moins-value : 1 M€**  
**Locataire : Bridgestone**  
**Surface : 7 573 m²**  
**Typologie : Bureau**

## ESPAGNE

### HIPERDINO | El Puente

CÉDÉ LE 16 MARS 2021

Après avoir acquis ces 4 supermarchés dans les îles Canaries en 2014, CORUM Origin a négocié en 2016 la prolongation de la durée du bail, ainsi que l'obligation pour le locataire d'acheter ces immeubles avant 2022. Ils ont été vendus en quatre temps. La première vente s'est effectuée en juin 2019, la seconde en octobre 2019 et la troisième en janvier 2020. Cette quatrième et dernière vente, qui a eu lieu en mars 2021, a permis de dégager à nouveau une plus-value de 900 000 €. Elle solde la cession complète des supermarchés Hiperdino, qui a permis de générer un rendement global supérieur à 10 %.



**Acquis le : 26 juin 2014**  
**Prix de cession : 7 M€**  
**Plus-value : 900 k€**  
**Locataire : Hiperdino**  
**Surface : 3 500 m²**  
**Typologie : Commerce**

### B&B HOTELS

CÉDÉS LE 17 DÉCEMBRE 2021

Achetés entre 2017 et 2018 pour 36,9 M€, huit hôtels sont revendus pour un total de 49,3 M€, permettant ainsi de réaliser une plus-value de 12,4 M€. La vente se déroule en deux temps : la cession de 4 hôtels le 17 décembre 2021 et la cession d'un autre groupe de 4 hôtels en mai 2022, afin de respecter le délai réglementaire minimum de propriété d'un immeuble, fixé à 5 ans. CORUM démontre ainsi que le marché immobilier de l'hôtellerie, donné pour moribond depuis 2 ans, offre de belles opportunités, y compris lors de cessions.



**Acquis le : 11 mai 2017**  
**Prix de cession : 15,5 M€**  
**Plus-value : 3,7 M€**  
**Locataire : B&B Hotels**  
**Surface : 2 230 m²**  
**Typologie : Hôtellerie**

## CAMPUS ACADEMY | Nantes

CÉDÉ LE 30 SEPTEMBRE 2021

Situé à Nantes, cet immeuble a originellement été construit en 2014 pour Audencia, école de commerce réputée de Nantes. Après le départ d'Audencia en 2020, nous avons signé un nouveau bail avec une université privée, nommée Campus Academy. Midi 2i (groupe BPCE) nous a contactés peu après pour formuler sa volonté d'acheter l'immeuble. Après un an de négociation et de démarches légales, nous leur avons vendu l'immeuble pour 4,7 M€, générant ainsi une plus-value de 0,2 M€.



### FRANCE

**Acquis le :** 19 décembre 2013  
**Prix de cession :** 4,7 M€  
**Plus-value :** 200 k€  
**Locataire :** Campus Academy  
**Surface :** 2 160 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau & École

## GIE TELEAD | Valenciennes

CÉDÉ LE 20 OCTOBRE 2021

Il s'agit de l'une des premières acquisitions de la SCPI CORUM Origin. Le locataire GIE Telead est un groupe spécialisé dans la formation privée à distance, qui intervient sur des domaines très variés, du paramédical à la vente. Quant à l'immeuble, il est situé sur le site de Forgeval, un ensemble tertiaire à l'entrée du centre-ville de Valenciennes. Des travaux à notre charge étaient à prévoir et certains baux touchaient à leur fin. Le moment était donc opportun pour vendre.



**Acquis le :** 23 mai 2016  
**Prix de cession :** 2,7 M€  
**Plus-value :** 169 k€  
**Locataire :** GIE Telead  
**Surface :** 6 687 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

## BOUL'PAT | Vendres & Sainte-Luce

CÉDÉS LE 21 OCTOBRE 2021

Le loyer de ces deux entrepôts, acquis avec un bail ferme de 12 ans, était largement supérieur au marché. Des renégociations étaient donc à prévoir à la fin du bail, avec un potentiel impact sur le rendement. Par ailleurs, les baux signés en 2013 protégeaient le propriétaire des travaux structurels à réaliser, ce qui ne sera plus le cas du nouveau bail suite à la promulgation de la loi Pinel en 2014. De plus, ces deux bâtiments ont bénéficié de l'engouement des investisseurs pour le secteur de la logistique.



**Acquis les :** 28 juin et 19 novembre 2013  
**Prix de cession :** 14 M€  
**Plus-value :** 762 k€  
**Locataire :** Boul'Pat  
**Surface :** 2 629 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Logistique

## MULTI-LOCATAIRES | Marignane

CÉDÉ LE 28 DÉCEMBRE 2021

Cet immeuble, occupé par les grands acteurs aéronautiques de la région (Airbus, Daker Aerospace, Akka...) est situé dans un emplacement privilégié, tant économique que géographique, puisqu'il est implanté à proximité immédiate de l'aéroport international de Marseille Provence. Il a profité de l'intérêt des investisseurs pour le secteur industriel. De plus, il ne restait que 2,5 ans de bail. Un potentiel risque de vacance locative était donc à prévoir, rendant la vente encore plus opportune.



**Acquis le :** 30 juillet 2015  
**Prix de cession :** 6 M€  
**Plus-value :** 800 k€  
**Locataire :** Airbus, Daker Aerospace...  
**Surface :** 4 223 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau & Industrie

## MULTI-LOCATAIRES | Monselice & Vimercate

CÉDÉS LE 29 DÉCEMBRE 2021

L'immeuble situé à Monselice est un bâtiment industriel. Acquis en décembre 2016 pour un montant de 24 M€, il est vendu 32 M€. Il restait 7 ans avant la fin du bail, ce qui a permis de conforter l'engagement de l'acheteur. Quant à l'immeuble localisé à Vimercate, acquis en 2017 pour 17,6 M€, il est vendu pour 19,5 M€. Situés dans un centre scientifique, les bureaux de plus de 8 000 m<sup>2</sup> sont loués à des acteurs de la santé. Le bail restant était d'un peu moins de 3 ans et des travaux étaient à prévoir. Vendre à ce moment nous a donc évité un risque de vacance locative et des frais de rénovation. Ces deux immeubles ont bénéficié de l'engouement pour les secteurs de l'industrie et de la santé, qui sont très valorisés en cette période et qui suscitent l'intérêt des investisseurs.



**Acquis en :** mai 2016 et décembre 2017  
**Prix de cession :** 32 M€ et 19,5 M€  
**Plus-value :** 10 M€  
**Locataires :** GIMI et Ecolab  
**Surface :** 48 272 m<sup>2</sup> et 8 120 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Logistique & Santé

## MULTI-LOCATAIRES | Leiden

CÉDÉS LES 30 JUILLET ET 17 DÉCEMBRE 2021

Ces 2 immeubles de bureaux et laboratoires scientifiques situés dans le Bio Science Park de Leiden aux Pays-Bas étaient détenus par la SCPI depuis 2016. Situé au sein du plus grand centre d'activités pharmaceutiques d'Europe, cet ensemble a bénéficié de l'engouement post-Covid-19 pour ce secteur : envolée des prix dans la zone et multiplication des investisseurs intéressés. La vente s'est déroulée en deux temps. Le premier immeuble, acquis pour 13 M€, est cédé en juillet pour 20 M€. Le second immeuble est quant à lui vendu en décembre pour 21 M€, pour un prix d'achat de 16 M€. La plus-value de 12 M€ a directement été reversée aux associés de la SCPI présents au moment de la vente.



**Acquis le :** 30 mars 2016  
**Prix de cession :** 41 M€  
**Plus-value :** 12 M€  
**Locataires :** Galapagos, Dr. Reddy's...  
**Surface :** 4 942 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau & Bioscience

Je recommande déjà CORUM à des amis ou des membres de ma famille pour ses performances économiques. Je souligne également le grand professionnalisme et la disponibilité de mon conseiller.

GUILLAIN D.M.

# Les éléments financiers



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



HPE  
Galway - Irlande  
Acquis le 29 septembre 2017

## Le marché des parts

Date de création : 6 février 2012  
Date d'ouverture au public : 6 avril 2012  
Prix de souscription de la part au 01/01/2021 : 1 090 €  
Prix de souscription de la part au 31/12/2021 : 1 090 €  
Valeur nominale de la part : 862 €

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

### Évolution du capital

	2021	2020	2019	2018	2017
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	1 750 614	1 576 288	1 476 906	1 186 729	912 164
Nombre de parts au 31/12	2 030 869	1 828 633	1 713 342	1 376 716	1 058 195
Nombre d'associés au 31/12	39 020	33 010	30 165	23 284	17 557
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	29 055	17 586	45 093	41 355	35 021
Prix d'entrée <sup>[1]</sup> au 31/12 en €	1 090	1 090	1 090	1 075	1 060

[1] Prix payé par le souscripteur.

### Évolution du prix de la part

	2021	2020	2019	2018	2017
Prix de souscription au 01/01	1 090 €	1 090 €	1 075 €	1 060 €	1 060 €
Prix de souscription depuis le 1 <sup>er</sup> juin	1 090 €	1 090 €	1 090 €	1 075 €	1 060 €
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>[1]</sup>	76,62 €	65,40 €	67,88 €	77,68 €	68,35 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €	4,64 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €	4,11 €
Taux de rentabilité interne <sup>[2]</sup>	6,60 %	5,77 %	5,65 %	5,57 %	5,53 %
Taux de distribution <sup>[3]</sup>	7,03 %	6,00 %	6,28 %	7,33 %	6,45 %
Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>	0,00 %	0,58 %	1,40 %	0,73 %	0,67 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

[2] Taux de rentabilité interne calculé sur 10 ans en 2021 et 5 ans pour les années précédentes. Il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

[3] Taux de distribution, défini 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, 1,25 % en 2021) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin (nouvelle méthode de calcul au 1<sup>er</sup> janvier 2022, appliquée sur l'historique).

[4] Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur moyen de l'année N-1.

## Les données financières

### Chiffres clés

	2021		2020	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
<b>1 - COMPTE DE RÉSULTAT<sup>[1]</sup></b>				
Produits de l'activité immobilière	178 348	97,67	166 309	98,19
Résultat de l'activité immobilière	140 924	77,17	131 447	77,61
Résultat de l'exercice	115 021	62,99	107 322	63,36
<b>2 - VALEURS BILANCIELLES<sup>[2]</sup></b>				
Capital social	1 750 614	862,00	1 576 288	862,00
Total des capitaux propres	1 830 110	901,15	1 625 965	889,17
Immobilisations locatives	1 863 604	917,64	1 774 536	970,42
Titres, parts et actions des entités contrôlées	170 665	84,04	170 665	93,33
Total de l'état du patrimoine	1 830 110	901,15	1 625 965	889,17
<b>3 - AUTRES INFORMATIONS<sup>[1]</sup></b>				
Résultat distribuable	115 021	62,99	107 322	63,36
Dividende <sup>[3]</sup>	142 409	77,99	110 883	65,40
<b>4 - PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>				
Valeur vénale des immeubles	2 142 241	1 054,84	1 986 651	1 086,41
Valeur comptable	1 830 110	901,15	1 625 965	889,17
Valeur de réalisation	1 955 042	962,66	1 681 882	919,75
Valeur de reconstitution	2 391 207	1 177,43	2 042 768	1 117,10

[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 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (62,98 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2021 (15,01 €).

## ► Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	84,17	99,11 %	84,21	98,95 %	88,55	99,06 %	91,89	98,97 %	88,20	98,03 %
Produits financiers <sup>[1]</sup>	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	0,02	0,02 %
Produits divers	0,75	0,89 %	0,89	1,05 %	0,84	0,94 %	0,96	1,03 %	1,76	1,95 %
Transfert de charges	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
<b>TOTAL REVENUS<sup>[2]</sup></b>	<b>84,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>85,10</b>	<b>100,00 %</b>	<b>89,34</b>	<b>100,00 %</b>	<b>92,85</b>	<b>100,00 %</b>	<b>89,97</b>	<b>100,00 %</b>
Commission de gestion	10,44	12,29 %	10,44	12,27 %	11,03	12,34 %	10,28	11,07 %	10,94	12,16 %
Autres frais de gestion	1,26	1,48 %	1,45	1,70 %	2,17	2,43 %	2,25	2,42 %	1,95	2,16 %
Entretien du patrimoine	0,56	0,66 %	1,07	1,25 %	1,36	1,52 %	0,59	0,63 %	0,50	0,56 %
Charges financières	2,85	3,36 %	2,29	2,69 %	2,24	2,50 %	2,87	3,09 %	1,57	1,75 %
Charges locatives non récupérables	4,36	5,13 %	3,94	4,63 %	3,55	3,98 %	2,41	2,59 %	2,72	3,02 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>19,46</b>	<b>22,91 %</b>	<b>19,19</b>	<b>22,55 %</b>	<b>20,35</b>	<b>22,77 %</b>	<b>18,39</b>	<b>19,81 %</b>	<b>17,68</b>	<b>19,65 %</b>
Amortissements nets <sup>[3]</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>[3]</sup>	2,50	2,95 %	2,55	2,99 %	3,79	4,24 %	1,31	1,41 %	2,25	2,50 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>2,50</b>	<b>2,95 %</b>	<b>2,55</b>	<b>2,99 %</b>	<b>3,79</b>	<b>4,24 %</b>	<b>1,31</b>	<b>1,41 %</b>	<b>2,25</b>	<b>2,50 %</b>
<b>TOTAL CHARGES<sup>[4]</sup></b>	<b>21,96</b>	<b>25,86 %</b>	<b>21,74</b>	<b>25,54 %</b>	<b>24,14</b>	<b>27,01 %</b>	<b>19,70</b>	<b>21,22 %</b>	<b>19,93</b>	<b>22,16 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>62,96</b>	<b>74,14 %</b>	<b>63,36</b>	<b>74,46 %</b>	<b>65,25</b>	<b>72,99 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>	<b>70,04</b>	<b>77,84 %</b>
Résultat exceptionnel	0,03	0,03 %	-	0,00 %	-	-	-	0,00 %	-0,02	-0,02 %
Variation report à nouveau	-0,01	-0,01 %	-	-0,01 %	-	-	-	0,00 %	0,00	-1,67 %
<b>Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux</b>	<b>62,98</b>	<b>74,16 %</b>	<b>63,36</b>	<b>74,45 %</b>	<b>65,25</b>	<b>73,00 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>	<b>68,35</b>	<b>75,97 %</b>
<b>Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux</b>	<b>62,98</b>	<b>74,16 %</b>	<b>63,36</b>	<b>74,45 %</b>	<b>65,25</b>	<b>73,00 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>	<b>68,35</b>	<b>75,97 %</b>

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

[2] Hors prélèvements sur la prime d'émission.

[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

[4] Hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevées sur la prime d'émission.

## ► Emploi des fonds (en k€)

	2020	Variation	2021
+ Fonds collectés	1 939 246	223 119	2 162 364
+ Emprunts	365 111	-21 442	343 668
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	77 846	9 748	87 594
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	235 766	29 055	264 821
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	1 945 201	89 067	2 034 269
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	4	19 815	19 820
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>45 548</b>	<b>93 620</b>	<b>139 168</b>

[1] Les plus-values des cessions de l'année ont été totalement distribuées.

## ► Tableau de financement (en k€)

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

	2021	2020
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>51 049</b>	<b>60 046</b>
<b>RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>		
Bénéfice de l'exercice	115 021	107 322
Cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	27 403	3 569
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	184 315	102 600
Variation des dettes hors solde sur dividendes	18 929	99 295
Dotations aux provisions	11 185	11 648
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>356 853</b>	<b>324 433</b>
<b>EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>		
Variation des valeurs réalisables	42 002	28 771
Acquisitions d'immeubles	89 067	187 073
Solde du dividende de l'exercice précédent	7 985	8 734
Acomptes sur dividendes de l'exercice <sup>[2]</sup>	111 621	102 898
Reprise d'amortissements et de provision	5 855	5 954
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>256 530</b>	<b>333 430</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>151 372</b>	<b>51 049</b>

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

[2] Acomptes 2021 et plus-values sur cession 2021.



# Les comptes annuels

## ► État du patrimoine (en k€)

	2021		2020	
	Valeurs bilanciées	Valeurs estimées	Valeurs bilanciées	Valeurs estimées
Immobilisations locatives - incluant les frais d'acquisition	1 863 585	1 965 623	1 774 518	1 814 833
Immobilisations en cours	18	18	18	18
Titres de participation	170 665	176 600	170 665	171 800
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-16 959	-	-14 467	-
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>2 017 309</b>	<b>2 142 241</b>	<b>1 930 734</b>	<b>1 986 651</b>
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	47 040	47 040	35 685	35 685
Autres créances	89 230	89 230	58 054	58 054
Placements et disponibilités	151 372	151 372	51 049	51 049
Provisions pour risques et charges	-4 447	-4 447	-	-
Dettes financières	-350 220	-350 220	-369 344	-369 344
Dettes d'exploitation	-121 520	-121 520	-82 164	-82 164
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-188 545</b>	<b>-188 545</b>	<b>-306 721</b>	<b>-306 721</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>1 346</b>	<b>1 346</b>	<b>1 951</b>	<b>1 951</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 830 110</b>	<b>-</b>	<b>1 625 965</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[1]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1 955 042</b>	<b>-</b>	<b>1 681 882</b>

[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 01/01/2021	Mouvements 2021	Clôture au 31/12/2021
<b>CAPITAL</b>	<b>1 576 288</b>	<b>174 327</b>	<b>1 750 614</b>
Capital souscrit	1 576 288	174 327	1 750 614
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>49 665</b>	<b>9 988</b>	<b>59 652</b>
Prime d'émission	362 958	48 792	411 750
Prélèvement sur prime d'émission	-313 293	-38 804	-352 097
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>	<b>4</b>	<b>19 815</b>	<b>19 820</b>
<b>RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Résultat au 31/12/2020	107 322	-107 322	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2020	-107 314	107 314	-
Résultat au 31/12/2021	-	115 021	115 021
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2021	-	-115 006	-115 006
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 625 965</b>	<b>204 145</b>	<b>1 830 110</b>

## ► Engagements hors bilan (en k€)

	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties	574 507	714 512
Engagements donnés sur les placements immobiliers	879	-
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-186 739	-987 483
Avals, cautions	-	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)</b>	<b>388 647</b>	<b>-272 971</b>

## ► Compte de résultat (en k€)

	2021	2020
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	153 694	142 629
Charges facturées	12 515	12 327
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 373	1 514
Reprise de provision	1 017	1 807
Transfert de charges immobilières	9 748	8 033
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>178 348</b>	<b>166 309</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 515	12 327
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 017	1 807
Dotation aux provisions pour gros entretien	5 636	5 166
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	8 458	7 451
Charges sur acquisitions réalisées	9 748	8 034
Charges sur acquisitions non réalisées	50	78
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>37 424</b>	<b>34 862</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>140 924</b>	<b>131 447</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>	29 055	17 587
Reprises de provision pour créances douteuses	783	443
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>29 839</b>	<b>18 030</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>	48 114	35 273
Diverses charges d'exploitation	2 295	2 450
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	734	1 398
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>51 143</b>	<b>39 121</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-21 305</b>	<b>-21 091</b>

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 29 055 k€.

► **Compte de résultat (en k€)** (suite)

	2021	2020
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provision sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	4 653	3 034
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	4 653	3 034
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-4 653</b>	<b>-3 034</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	54	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	54	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>54</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>115 021</b>	<b>107 322</b>



MAISONS DU MONDE  
Malaga - Espagne  
Acquis le 30 juin 2021



ADECCO  
Zaltbommel - Pays-Bas  
Acquis le 15 juin 2021

## 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 bilancielles » 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 bilancielles) 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 vénales des immeubles

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil 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 bilancielles, 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 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2021
Terrains et constructions locatives	1 751 144	213 478	124 455	1 840 167
Immobilisations en cours	18	18	18	18
Frais d'acquisition	23 373	1 496	1 451	23 418
Titres de participation	170 665	0	-	170 665
<b>TOTAL</b>	<b>1 945 201</b>	<b>214 992</b>	<b>125 924</b>	<b>2 034 268</b>

## Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Lempäälä	18	18
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

## État des provisions gros entretien (en k€)

	Provision au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2021
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	11 263	301	5 636	784	1 017	15 399

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/22	13 173
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/23	1 564
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/24	549
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/25	114
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/26	0
<b>TOTAL</b>		<b>15 399</b>

## Immobilisations financières (en k€)

Les titres de participations détenus<sup>[1]</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2021.

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2021	Capitaux propres	Quote-part détenue
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8 988	9 200	2,5	-	1 183	100 %
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14 383	13 900	2,5	-	1 508	100 %
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16 389	16 600	2,5	-	868	100 %
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6 171	7 400	2,5	-	1 505	100 %
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11 211	10 900	2,5	-	415	100 %
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14 420	16 400	2,5	-	1 608	100 %
Skanska HQ	10/07/2018	37 901	40 100	17 963	-	18 374	100 %
Emerald Oulu	19/06/2019	7 706	8 000	473	-	4 122	100 %
Helsinki2	21/02/2020	46 479	46 800	2,5	-	14 266	100 %
Lempäälä	09/11/2020	7 016	7 300	10	-	5 216	100 %
<b>TOTAL</b>		<b>170 665</b>	<b>176 600</b>	<b>18 463</b>	<b>-</b>	<b>49 065</b>	

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

## Autres immobilisations financières (en k€)

	2020	Versements syndic	Remboursements syndic	2021
Dépôts et cautionnements	732	-	-	732
<b>TOTAL</b>	<b>732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>732</b>

## Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élèvent à 350 709 k€ et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 343 668 k€ et des dépôts de garantie pour 7 041 k€.

Décomposition des postes du bilan	2021	2020
Emprunts	343 668	365 060
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>343 668</b>	<b>365 060</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>7 041</b>	<b>4 284</b>

## Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE</b>	<b>850</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>850</b>
Emprunts amortissables	850	-	-	850
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>	<b>60 000</b>	<b>282 818</b>	<b>-</b>	<b>342 818</b>
Emprunts amortissables	-	92 818	-	92 818
Emprunts « in fine »	60 000	190 000	-	250 000
<b>TOTAL</b>	<b>60 850</b>	<b>282 818</b>	<b>0</b>	<b>343 668</b>

## Ratio d'endettement

	2021	2020
Emprunts bancaires	343 668 k€	365 060 k€
Engagements immobiliers	0 k€	0 k€
Valeur de réalisation	1 955 042 k€	1 681 882 k€
Ratio d'endettement	18 %	22 %

# Informations relatives aux capitaux propres

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

	31/12/2021	31/12/2020
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles <sup>[1]</sup>	27 830	3 753
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	2 490	1 438
- Provisions / honoraires de la société de gestion	391	177
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	5 132	2 138
<b>= PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	<b>19 818</b>	<b>0</b>

## Résultat de l'exercice (en k€)

	31/12/2021
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>115 021</b>
Report à nouveau utilisé	0
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	115 006
<b>TOTAL REPORT À NOUVEAU</b>	<b>15</b>

[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 dégage est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

### ► Valeurs de la société au 31 décembre 2021

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en k€) pour un nombre de parts de 2 030 869 au 31 décembre 2021.

	2021 (en k€)	2021 par part	2020 (en k€)	2020 par part
Placements immobiliers	2 017 309	-	1 930 734	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-187 199	-	-304 769	-
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>1 830 110</b>	<b>901,15 €</b>	<b>1 625 965</b>	<b>889,17 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	2 142 241	-	1 986 651	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-187 199	-	-304 769	-
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>1 955 042</b>	<b>962,66 €</b>	<b>1 681 881,81</b>	<b>919,75 €</b>
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice <sup>[2]</sup>	150 081	-	142 604	-
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	286 084	-	218 282	-
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>2 391 207</b>	<b>1 177,43 €</b>	<b>2 042 767,84</b>	<b>1 117,10 €</b>

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

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2021.

## Événements postérieurs à la clôture

La société de gestion continue de suivre l'évolution de la crise actuelle en Ukraine, qui à ce jour n'a pas d'impact significatif sur la SCPI.

## Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

### ► Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2021	2020
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
Créances locataires	41 759	32 011
Créances douteuses	9 354	7 796
Dépréciation des créances locataires	-4 074	-4 123
<b>TOTAL</b>	<b>47 040</b>	<b>35 685</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Fournisseurs d'immobilisations - avances	-	-
Fournisseurs exploitation - débiteur	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	86 713	56 455
Syndics	2 517	1 598
Associés débiteurs	-	-
Créances sur distribution	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89 230</b>	<b>58 054</b>
<b>TOTAL LOCATAIRES, COMPTES RATTACHÉS ET AUTRES CRÉANCES</b>	<b>136 270</b>	<b>93 738</b>

### ► Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2021	2020
Emprunts	343 668	365 060
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>343 668</b>	<b>365 060</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>7 041</b>	<b>4 285</b>
Locataires créditeurs	7 189	7 718
Fournisseurs et comptes rattachés	4 491	3 986
États et autres collectivités	87 549	51 898
Syndics	4 890	4 911
Associés créditeurs	7 660	6 933
Dettes sur distribution	9 740	6 718
<b>TOTAL</b>	<b>121 520</b>	<b>82 164</b>

## Informations relatives au compte de résultat

### ► Produits de l'activité immobilière (en k€)

Loyers	153 694
Charges facturées	12 515
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	1 373
Reprise de provision	1 017
Transfert de charges immobilières	9 748
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>178 348</b>

Les loyers et les charges facturées représentent 93 % des produits liés à l'activité. Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

### ► Charges de l'activité immobilière (en k€)

Charges ayant leur contrepartie en produits	12 515
Travaux de gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 017
Dotations aux provisions pour gros entretien	5 636
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	8 458
Charges sur acquisitions réalisées	9 748
Charges sur acquisitions non réalisées	50
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>37 424</b>

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 12 515 k€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretiens représentent 5 636 k€ et doivent être mises en corrélation avec les reprises de provisions pour gros entretiens pour 1 017 k€.

Les autres charges immobilières de 8 458 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 29 839 k€ sont constitués :

- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 29 055 k€ correspondant aux commissions de souscription ;
- du poste de reprise de provision pour créances douteuses pour un montant de 783 k€.

### Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2021, 48 114 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 19 059 k€ ;
- 11,976 % HT du prix de souscription, soit 29 055 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 2 295 k€ sont constituées :

- d'honoraires et frais divers, pour 1 387 k€ ;
- d'impôts et taxes, pour 908 k€.

### Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -4 653 k€ et est constitué des intérêts d'emprunts.

### Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 54 k€.

### Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

Mise en place d'instruments de couverture sur 2 lignes de crédits.

Instrument de couverture	Type	Date commencement	Emprunt lié	Nominal MC	Taux variable	Strike
Opération de garantie - taux plafond - CAP	Couverture	26/09/2018	Palatine	120	Euribor 3M	1 %
Opération de garantie - taux plafond - CAP	Couverture	01/01/2016	Crédit Agricole	5	Euribor 3M	1 %

### 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 loyers ;
- garantie bancaire relative à 8 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 9 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 12 mois de loyers.

## Autres informations

### Engagements hors bilan

#### Dettes garanties (en k€)

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement partiel des acquisitions de l'exercice comptable, 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	Montant garanties données
Crédit Agricole - 2014	Hypothèque inscrite 5 % / hypothèque non inscrite 95 %	Lognes	10 000
BPI France - 2014	Hypothèque inscrite	Lieusaint / Denain / Les Ulis	35 340
Bayern LB - 2015	Hypothèque inscrite	Neu-Isenburg	25 300
BPVF - 2017	Hypothèque inscrite	Meudon / Novotel Schipol	68 340
Palatine - 2017	Promesse d'hypothèque	Brétigny / Beaune / Amiens / Parc de la Conterie / Saint-Nazaire / Thermes de Foncaude / Hambourg / Vianen / La Haye (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	149 562
ING - 2018	Hypothèque inscrite	Zoetermeer (Rontgenlaan) / Hoofddorp (Taurusavenue) / Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11) / Rosmalen (Graafsebaan 67) / LEIDERDORP (Simon Smitweg 14-16) / LEIDERDORP_O (Simon Smitweg 18)	120 340
AIB - 2020	Hypothèque inscrite	Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / Kilmainham / Classon	165 625
<b>TOTAL</b>			<b>574 507</b>

## Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

## Informations relatives au patrimoine

### Tableau de composition du patrimoine (en k€)

	2021		2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureau	775 863	855 831	766 964	821 798
Activité	120 592	110 990	162 309	153 362
Commerce	768 897	805 645	638 781	648 203
Logistique	101 027	104 825	98 327	96 900
Santé	9 990	7 680	9 990	10 300
Hôtel	234 096	257 252	245 033	256 070
<b>TOTAL</b>	<b>2 010 466</b>	<b>2 142 223</b>	<b>1 921 406</b>	<b>1 986 633</b>



## ► Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
FRANCE							
<b>BUREAU</b>							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 Serris	775	24/07/2012	1 780	90	1 690	1 700
	Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet 77185 Lognes	4 484	11/12/2013	10 098	754	9 345	10 000
	Les Ulis 1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis	17 620	20/06/2014	18 889	1 308	17 581	19 700
	Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6 446	26/01/2016 31/01/2017	12 389	1 119	11 269	12 300
	Technoparc de l'Aubinière Bâtiment V 11 av des Améthystes 44300 Nantes	675	30/11/2012	1 171	71	1 100	740
	Parc de la Conterie 2 12 rue Léo Lagrange 35131 Chartres-de-Bretagne	1 304	15/11/2013	2 228	93	2 135	2 300
	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	13 700
	Denain 4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1 770	07/06/2013	3 629	79	3 550	3 040
	LIMAY - Zone Industrielle Les Grands Vals 78520 Limay	-	15/09/2017	12 853	255	12 597	18 200
<b>BUREAU/COMMERCE</b>							
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 177	901	12 276	12 600
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	6 500
<b>SANTÉ</b>							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 517	527	9 990	7 680
<b>HÔTEL</b>							
	Brétigny 7 route des champcueils 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 790
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 512
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 930
<b>COMMERCE</b>							
	Amnéville Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1 156	-	1 156	470
	Torcy, bd du Huit mai 71210 Torcy	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	1 900

...

## ► Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
PORTUGAL							
<b>BUREAU</b>							
	SAOLAZARO Rua Augusto Veloso 140 Braga	8 600	09/02/2018	4 740	349	4 392	4 700
	GAVETO. PORTO - Largo Mompilher 22-24 - Porto	2 338	09/02/2018	5 127	368	4 759	5 000
<b>COMMERCE</b>							
	Avenida da Liberdade n° 678-7121 Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	4 900
	Gandra, Mazedo parish, Monçao council Monçao						
	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	35 700
	Pia dos neves - Freguesia de S. Joao 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council						
	Rua da Boavista n° 292 Lugar de Barrancas	6 934	05/04/2019	8 519	589	7 930	8 700
PAYS-BAS							
<b>BUREAU</b>							
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	27 105
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	5 385
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 805	605	8 200	7 670
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 559	23/09/2016	40 435	2 635	37 800	43 895
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	50 830
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	7 570
	Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH	8 740	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	14 075
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17 257	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	57 775
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	15 120
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 295	395	5 900	5 720
	Fascinatio Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel	8 040	15/06/2020	16 212	976	15 236	16 500
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5 231	15/06/2020	7 930	479	7 452	7 680
	Bloemlaan 4 - Hoofddorp	3 674	30/06/2020	8 536	601	7 935	7 710
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6 663	10/02/2021	8 212	662	7 550	7 535
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26 465	01/12/2021	47 653	3 653	44 000	48 005

...

## ► Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
<b>COMMERCE</b>							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	7 385
	Floralaan 31 - 5928 RD Venlo	20 027	12/01/2016	15 953	953	15 000	18 210
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 - 4815 PP Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	20 825
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel	9 599	28/12/2018	12 042	682	11 360	11 840
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8 914	28/12/2018	10 536	596	9 940	10 000
	Bastiaansplein Delft	12 854	15/11/2019	40 842	2 392	38 450	35 740
	Hermitage - Zaandam 1-140	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	29 035
<b>HÔTEL</b>							
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	56 040
	La Haye Indigo	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	11 380
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	5 000
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Oosterhout Everdenberg 14 - Oosterhout	5 385	29/01/2021	2 915	215	2 700	3 425
<b>ALLEMAGNE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061 Monchengladbach	10 948	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	7 400
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23 887	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	43 000
<b>BUREAU</b>							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8 400	17/10/2014	19 214	1 314	17 900	25 300
	EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37, 65936 Francfort	47 950	30/07/2015	75 869	5 378	70 491	85 000
<b>HÔTEL</b>							
	Moxy Frankfurt Airport, Am Weiher 1, Kelsterbach	5 254	29/03/2019	22 024	1 762	20 262	20 200
	Bonner straÙe 59	4 721	31/01/2019	20 445	1 745	18 700	18 100
<b>SLOVÉNIE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Nemcavci 66,9000 Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200	7 050	6 151
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Ljubjana (Logistique et bureaux) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	58 200
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7 731	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 100
<b>IRLANDE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	7 500
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 100
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10 376	20/11/2020	5 305	405	4 900	5 000

## ► Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
<b>BUREAU</b>							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon T12 TD93, Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 725
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59 Dublin	6 097	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	17 400
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	24 000
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	35 900
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 800
<b>ÉDUCATION</b>							
	The Steelworks Block B Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	8 200
<b>ESTONIE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	15 500
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Puusepa tee 4	28 164	04/01/2019	28 946	53	28 893	29 800
<b>LETTONIE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Riga (Bureau / Commerce / Logistique) Toma Iela 4 - 76614 Harju Maakond	9 350	17/12/2018	14 595	145	14 450	15 000
<b>LITUANIE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Ukmergès ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	26 900
	Vakarinis aplinkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	24 000
	Silutes Highway 28 Klaipėda	21 669	28/01/2021	21 859	20	21 839	22 900
	Maksimiskiu str. 5 - Vilnius	30 762	28/01/2021	35 911	21	35 890	37 200
<b>ITALIE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17 402	06/10/2017	20 554	423	20 130	21 100
	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	16 000
	Modena Via Virgilio 51 41123 Modena	11 964	06/10/2017	10 971	235	10 736	11 700
	Osimo via dell'industria 27, 60027 Osimo	4 248	06/10/2017	5 513	128	5 385	5 500
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10 017	06/10/2017	9 914	214	9 700	10 200
	Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5 228	06/10/2017	5 596	130	5 466	5 500
	Surbo Via Francia 23 73010 Surbo	11 641	06/10/2017	10 478	225	10 252	10 500
	Vent Via S Rocco - Fraz Bevera, 18039 Ventimiglia	5 297	06/10/2017	8 322	134	8 188	8 800
	Via Giordano Bruno n° 69 and 69b	6 693	08/05/2019	9 086	488	8 598	10 900
	Zona Industriale, Strada Olbia	12 138	08/05/2019	16 170	867	15 303	18 600
	Via Pinerolo n° 15	5 066	08/05/2019	6 786	374	6 412	6 900
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4 054	18/05/2020	4 498	282	4 215	4 600

## ► Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
<b>BUREAU</b>							
	Venise - Via Terraglio 17 30174 - Venezia	22 100	29/10/2018	19 506	1 006	18 500	22 500
	Strada, 5	13 136	28/06/2019	19 131	386	18 745	21 200
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	13 423	16/12/2020	16 567	567	16 000	17 900
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 - Bologna	9 275	30/11/2021	16 806	406	16 400	19 700
	Via Caterina Troiani n° 71/75 - Roma	3 273	27/10/2021	7 342	492	6 850	9 700
<b>BUREAU/ACTIVITÉ</b>							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33 826	08/11/2016	63 873	2 846	61 028	66 200
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Strada Della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	6 534	170	6 363	7 300
<b>FINLANDE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 900
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 300
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2 07900 Loviisa	2 520	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	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	5 500
	Lahti Kartanonkatu 2 - Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1 760	19/12/2017	4 281	221	4 060	4 600
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	22 200
	Kauppakatu 10	9 836	23/05/2019	16 660	660	16 000	16 700
	Alasintie 8	4 072	19/06/2019	7 754	48	7 706	8 000
	Tynnenmerenkatu 11 Helsinki	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	46 800
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä	5 725	09/11/2020	7 256	240	7 016	7 300
<b>BUREAU</b>							
	Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7 776	20/06/2018	22 077	1 102	20 974	19 000
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 948	47	37 901	40 100
<b>HÔTEL</b>							
	Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 444	60	14 383	13 900
	Capman - Rauma Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4 000	28/06/2018	6 231	60	6 171	7 400
	Capman - Turku Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*	7 200	28/06/2018	14 481	60	14 420	16 400
	Capman - Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4 723	28/06/2018	11 271	60	11 211	10 900
	Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5 93600 - Kuusamo*	12 100	28/06/2018	16 449	60	16 389	16 600
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - Saariselkä*	10 001	28/06/2018	9 109	121	8 988	9 200

## ► Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
<b>BELGIQUE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18 868	09/12/2020	28 345	2 660	25 685	30 000
<b>HÔTEL</b>							
	Pelikanstraat 10-16 2000 Anvers	6 580	02/06/2016	17 016	2 319	14 697	18 900
<b>ESPAGNE</b>							
<b>HÔTEL</b>							
	Mollet, av. Rabassaires 46 08100 Mollet del Valles	2 048	11/05/2017	4 451	39	4 412	5 300
	Granollers, Calle Valldorolf 1 08520 Granollers	3 009	11/05/2017	3 538	38	3 500	4 700
	Viladecans Avenida Olof Palme 24 08840 Viladecans	3 000	11/05/2017	13 551	48	13 503	15 000
	Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6 28944 Fuenlabrada	5 143	11/05/2017	4 347	50	4 297	5 500
	Urb Playa Serena	26 166	07/02/2020	23 136	636	22 500	21 500
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Route de Villena Km 8 30510 Yecla	23 904	10/05/2016	25 067	844	24 223	15 400
	Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 Yecla	14 341	05/06/2018	14 712	582	14 130	9 200
<b>COMMERCE</b>							
	Ribadeo - N-634, KM 555 27710 Ribadeo	7 719	09/03/2018	9 439	212	9 227	11 840
	Carretera de Valencia 220	10 883	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 200
	Calle Valencia 24	29 041	27/03/2020	4 801	106	4 695	5 330
	Avenida Del Litoral, 4	7 445	27/03/2020	4 352	95	4 257	4 370
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15 389	27/03/2020	8 216	212	8 004	8 410
	N. 8142 of the Land Registry n. 1 of Moncada	5 520	27/03/2020	3 546	80	3 466	3 630
	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 Ranés 27	8 518	27/03/2020	4 973	108	4 865	5 170
	Bahia Azul - Avenida Monserrat Caballé Malaga	62 020	30/06/2021	23 089	733	22 357	24 500
<b>TOTAL</b>		<b>1 377 510</b>		<b>2 109 087</b>	<b>98 621</b>	<b>2 010 466</b>	<b>2 142 223</b>

\* Titres de participations contrôlés.

## ► Frais de gestion

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2021
Commission de souscription	11,96 % TTI	Prix de souscription lors des augmentations de capital	29 055 k€
Commission de gestion en zone euro	12,4 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	19 059 k€
Commission de cession de part	240 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NS
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	Prix de vente < 5 M€ : 1 % TTI Prix de vente > 5 M€ : 0,75 % TTI	Prix net vendeur si réalisation d'une plus-value	391 k€
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0 k€

Aucune SCPI n'a compris  
ce que vous avez compris.

MICHEL M.

# Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

SKANSKA  
Helsinki - Finlande  
Acquis le 10 juillet 2018

# Rapports

## Rapport de la société de gestion

### Caractéristiques principales au 31 décembre 2021

• Capital nominal	1 751 M€
• Distribution 2021 (par part)	76,62 €
• Valeur IFI 2021* (par part)	959,59 €

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

• Capitalisation (en prix de souscription)	2 214 M€
• Nombre de parts	2 030 869
• Nombre d'associés	37 271
• Distribution estimée 2022 (par part)	65,40 €

### 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 2021.

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 2021.

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 entretien.

L'ensemble des charges nettes représente 26 % des loyers quittancés de CORUM Origin.



Nieuwegein - Pays-Bas  
Acquis le 30 novembre 2021

### Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	1 324 640	1 297 138	1 146 609	992 538	786 247
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	80 321	53 816	16 158	2 875	3 898
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>[1]</sup>	94,72 %	96,4 %	99,3 %	99,7 %	99,61 %
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup>	96,34 %	97,3 %	98,9 %	99,5 %	99,58 %

[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 2021 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

- 3 locaux commerciaux à Amnéville pour un total de 468 m<sup>2</sup>
- 1 local commercial à Lieusaint pour un total de 2 438 m<sup>2</sup>
- 1 local commercial à Torcy pour un total de 350 m<sup>2</sup>
- 4 locaux à Hambourg pour un total de 4 583 m<sup>2</sup>
- 3 locaux à Technoparc pour un total de 675 m<sup>2</sup>
- 3 locaux commerciaux à Yecla pour un total de 38 245 m<sup>2</sup>
- 4 locaux à Dublin à Joyce's Court pour un total de 474 m<sup>2</sup>
- 2 locaux à Hoofddorp - Red Office pour un total de 933 m<sup>2</sup>
- 1 local commercial à Vilvoorde pour un total de 200 m<sup>2</sup>
- 2 locaux à Zaandam pour un total de 4 940 m<sup>2</sup>
- 1 local à Val Plaza pour un total de 4 077 m<sup>2</sup>
- 3 locaux commerciaux à Dublin (Classon House) pour un total de 491 m<sup>2</sup>
- 1 local à Saint-Nazaire pour un total de 7 092 m<sup>2</sup>
- 1 local à Braga pour un total de 2 170 m<sup>2</sup>
- 1 local à Rotterdam - BAM pour un total de 221 m<sup>2</sup>
- 1 local à Juvignac pour un total de 4 400 m<sup>2</sup>
- 1 local à Delft pour un total de 619 m<sup>2</sup>
- 2 locaux à Parc Faraday pour un total de 377 m<sup>2</sup>
- 1 local à Rome Caterina pour un total de 335 m<sup>2</sup>
- 2 locaux à Bologne pour un total de 1 865 m<sup>2</sup>
- 1 local à Nieuwegein pour un total de 5 368 m<sup>2</sup>

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

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	3	0	2	1	0	0	6
Europe	38	35	5	0	4	12	94
TOTAL	41	35	7	1	4	12	100

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

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	3	0	2	0	1	0	6
Europe	29	43	8	0	5	9	94
TOTAL	32	43	10	0	6	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 2021.

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

Elle nous a également présenté le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 7 mars 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de notre société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

CORUM Origin a collecté 243 millions d'euros sur l'année 2021, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2021, la capitalisation de CORUM Origin s'élève à 2,214 milliards d'euros et la SCPI compte 37 271 associés.

Sur l'exercice 2021, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 29,055 millions d'euros. Les honoraires de gestion se sont élevés à 19,059 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 2021, le développement des investissements essentiellement à l'étranger s'est poursuivi avec huit actifs immobiliers acquis pour un total de 225 millions d'euros, acte en mains. Les immeubles acquis en 2021 sont à usage de commerces (64 %), bureaux (35 %) et activité (1 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,7 % acte en mains. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 8 ans pour les nouveaux locataires. Neuf immeubles ont également été cédés en 2021 et une plus-value de 27,5 millions d'euros a été distribuée aux associés.

Le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2021 est réparti entre treize pays de la zone euro : 27 % aux Pays-Bas, 14 % en Italie, 12 % en Finlande, 10 % en Allemagne, 8 % en Irlande, 7 % en Espagne, 6 % en France, 5 % en Lituanie, 3 % en Slovénie, 3 % au Portugal, 2 % en Belgique, 2 % en Estonie et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 2,142 milliards d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative tant en termes de géographie que de typologie immobilière des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 94,72 % (i.e. moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 96,34 % (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 forte croissance de la capitalisation de CORUM Origin est toujours maîtrisée avec une collecte dont 99 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2021.

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 :

- d'augmenter le capital maximum statutaire de CORUM Origin à trois milliards d'euros ;
- de mettre à jour les statuts de CORUM Origin, conformément à la réglementation applicable, notamment relative au formalisme de la signification du nantissement (en application de la réforme du droit des sûretés intervenue en septembre 2021 et entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022).

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.

### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère

approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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. 441-4 du Code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et 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 16 mars 2022

Les commissaires aux comptes  
Cailliau Dedouit et associés

**Stéphane LIPSKI**

# Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, la commission de gestion s'élève à 19 058 625,41 € ;
- Commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (11,976 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2021, la commission de souscription s'élève à 29 055 463,02 € ;
- Commission d'arbitrage. Cette commission se base sur un pourcentage (0,75 % TTI) du prix net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 M€ et sur un pourcentage (1 % TTI) du prix net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 M€. Au 31 décembre 2021, la commission d'arbitrage s'élève à 390 512,50 €.

Fait à Paris, le 16 mars 2022

Les commissaires aux comptes  
Cailliau Dedouit et associés

**Stéphane LIPSKI**



# 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 de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et par son équipe composée de personnes dédiées à la conformité, au contrôle interne ou encore à l'audit.

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

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

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

### Gestion des risques

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

### L'organisation du contrôle interne

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, CORUM Asset Management établit et maintient une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. La société de gestion CORUM Asset Management doit mettre en place un dispositif de contrôle permanent et périodique.

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

- **les contrôles opérationnels de 1<sup>er</sup> niveau** réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;

- **les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau** réalisés par l'équipe Contrôle Interne, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'Autorité des Marchés Financiers), qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- **les contrôles périodiques de 3<sup>e</sup> niveau**, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Le Comité d'audit présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Le plan de contrôle 2021 intègre ainsi les nouvelles contraintes réglementaires notamment, par exemple, les exigences liées au règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en application le 10 mars 2021.

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

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

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 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.

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.

### L'organisation de la Conformité

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

Pour ce faire, le département conformité 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 des clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif fait l'objet d'un contrôle 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 permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM veille à la sensibilisation de ses porteurs de parts et prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement la liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle a également publié un avertissement à destination des épargnants et un communiqué sur les arnaques ainsi qu'un outil de détection 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

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur qui évolue sur des fonctions spécifiques bénéficie d'un entretien déontologique sur mesure lors de son arrivée. L'ensemble des collaborateurs ont été formés et sensibilisés sur l'exercice 2021, notamment par la formation annuelle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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

de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM 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 à travers notamment 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.

La société de gestion n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins CORUM Asset Management prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la société de gestion.

### Les challenges de 2022

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management continue de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment des contrôles de premier et deuxième niveaux. Un outil de contrôle interne est mis en place pour la campagne de contrôles 2022 afin de documenter de façon uniforme les plans de contrôle de toutes les entités, de maintenir une piste d'audit et de pouvoir suivre en temps réel le taux de réalisation des contrôles.

### Les évolutions réglementaires

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

L'année 2021 a été également marquée par le déploiement opérationnel de la 5<sup>e</sup> directive européenne sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme qui a renforcé l'approche par les risques lors de l'entrée en relation avec un client, locataire ou encore lors des transactions immobilières.



Le Règlement Général sur la Protection des Données a également eu encore une forte incidence sur le dispositif en 2021 avec le renforcement de la sécurité informatique dans un contexte de travail à distance et digitalisation forte des process et relation avec les tiers. Le devoir d'information des associés et la protection des données à caractère personnel sont au cœur des préoccupations quotidiennes tout comme la sécurisation des données de nos clients. C'est pourquoi, CORUM Asset Management s'est doté d'un outil de pilotage de la conformité au RGPD. De plus, la politique de protection des données régulièrement révisée est disponible sur le site internet.

### 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 votre SCPI 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 7 avril 2016 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 690 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM Origin au 31 décembre 2021 est de 17 %.

### Gestion des fonds propres

La directive AIFM a introduit un renforcement des fonds propres réglementaires, qui se doivent d'être complétés soit par des fonds propres complémentaires, soit par une assurance de responsabilité civile. En conséquence, CORUM Asset Management a renforcé ses fonds propres réglementaires au regard de son activité et de l'accroissement de ses encours, et s'assure annuellement que le pourcentage de fonds propres supplémentaires est suffisant au regard notamment de sa cartographie des risques.

### Évaluation indépendante

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer 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.

### Information des associés

L'information délivrée aux associés est notre priorité. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (fil d'actualité, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous 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 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 de nos 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 efficacité, réalisation des objectifs fixés sur l'atteinte des objectifs de résultat de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 5 664 k€ pour 56 ETP (équivalent temps plein) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 78 % et de rémunérations variables à hauteur de 22 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié, au sens de la directive AIFM 2011/61/UE (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risque), s'élève à 693 k€ (937 k€ en 2020) dont 25 % pour les collaborateurs dont les activités ont une incidence sur le profil de risque de la SCPI CORUM Origin.

# Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte du 19 avril 2022

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

## Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire

### Première résolution

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 115 021 030,38 € et un capital social nominal de 1 750 614 495,26 €.

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

### Deuxième résolution

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

Résultat net au 31 décembre 2021	115 021 030,38 €
Report à nouveau	8 194,45 €
Résultat disponible à affecter	115 029 224,83 €
Dividende	115 005 949,20 €
Report à nouveau après affectation	23 275,63 €

### Troisième résolution

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

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	1 830 109 762,82 €	901,15 €
Valeur de réalisation	1 955 041 924,00 €	962,66 €
Valeur de reconstitution	2 391 206 889,45 €	1 177,43 €

### Quatrième résolution

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

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant de 27 402 817,00 € brut soit 20 878 259,68 € net de fiscalité, versé en trois acomptes par la société de gestion selon les dispositions de l'article 34 des statuts, sur la base du nombre de parts souscrites au 31 juillet 2021, au 31 octobre 2021 et au 31 décembre 2021 et versé aux associés propriétaires de ces parts.

### Sixième résolution

**L'indemnité des membres du Conseil de surveillance reste inchangée**

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2022. 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, *pro rata temporis*, en fonction de leur présence aux réunions. Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

### Septième résolution

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 3 000 000 000,00 €, l'Assemblée Générale fixe à 1 200 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société CORUM Origin et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Le montant des emprunts devra être compris dans une fourchette maximale de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale 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.

## Du ressort de l'Assemblée Générale extraordinaire

### Neuvième résolution

Référence à la réglementation applicable s'agissant de l'objet de la SCPI sans changement sur l'objet de la SCPI et sa gestion

L'Assemblée Générale extraordinaire propose de faire référence à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, précisant les opérations auxquelles les sociétés immobilières de placement financier peuvent procéder dans le cadre de la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. L'Assemblée Générale extraordinaire propose de modifier l'article 2 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. Elle peut également prendre des participations :

- dans des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 21), de la directive 2014/65/UE et qui ne sont pas incluses dans un marché reconnu, ouvert au public et fonctionnant régulièrement ("marché organisé") et dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location, dont les autres actifs sont liquides ;
- dans des sociétés civiles de placement immobilier, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier ou organismes équivalents de droit étranger. »

L'Assemblée Générale extraordinaire propose, en outre, de préciser les produits financiers (dépôts, liquidités et contrats constituant des instruments financiers à terme) dans lesquels la société CORUM Origin peut investir et d'ajouter un nouvel alinéa à l'article 2 comme suit :

« La société peut également investir dans des dépôts et des liquidités, ainsi que dans des contrats constituant des instruments financiers à terme, en vue de protéger ses actifs, et sous réserve que ces contrats portent sur des opérations de couverture. »

Le reste de l'article est inchangé.

### Dixième résolution

#### Augmentation du capital maximum statutaire

L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'augmenter le capital maximum statutaire en le portant de 2 000 000 332 € à 3 000 000 000 € et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

#### « 6.2 Capital social statutaire

Le capital maximum statutaire est fixé à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €). La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal trois milliards d'euros (3 000 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article est inchangé.

### Onzième résolution

#### Assouplissement de la forme du certificat de détention de parts

L'Assemblée Générale extraordinaire propose d'assouplir les modalités relatives au certificat d'inscription au registre des associés de la société de gestion et de modifier en conséquence l'article 9 des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

#### « ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

[...] À chaque associé, il est délivré par la société de gestion un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat n'est pas constitutif d'un titre négociable. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte. »

Le reste de l'article est inchangé.

### Douzième résolution

#### Précision sur la date d'appréciation de l'engagement de la responsabilité de chaque associé, qui reste limitée à sa part au capital

L'Assemblée Générale extraordinaire propose de clarifier que les limites de la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers s'apprécient au jour de la mise en cause, et non au jour de sa souscription initiale dans la société CORUM Origin. Par conséquent, l'Assemblée Générale extraordinaire propose de modifier l'article 10 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

[...] 2. La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital au jour de

la mise en cause, conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à celles de l'article 1857 du Code civil. »

Le reste de l'article est inchangé.

### Treizième résolution

#### Simplification des modalités de nantissement des parts pour les associés qui les financent à crédit

L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, propose de modifier les dispositions relatives aux formalités de signification de nantissement, conformément à la réglementation applicable et de modifier l'article 13 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Conformément aux dispositions de l'article 1866 du Code civil : "Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du Code civil." »

### Quatorzième résolution

#### Simplification des modalités de retrait d'un associé

L'Assemblée Générale extraordinaire propose d'aligner les modalités de retrait des associés de la société CORUM Origin avec celles des autres sociétés civiles de placement immobilier gérées par la société de gestion et de modifier l'article 14 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

[...] Pièces à envoyer à la société  
L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception.  
Les parts seront annulées. »

Le reste de l'article est inchangé.

### Quinzième résolution

#### Précisions sur les attributions et pouvoirs de la société de gestion dans le cadre de la gestion de la SCPI

L'Assemblée Générale extraordinaire propose de mettre en conformité les attributions et pouvoirs de la société de gestion avec la pratique de marché et de modifier l'article 16 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 16 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...] La société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants :

- administrer la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations,
- préparer et organiser la variabilité du capital dans les conditions fixées par les articles 6 et 7 et notamment

fixer les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que le montant de la prime d'émission et les conditions de libération,

- acquérir tout immeuble dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière, généralement, faire le nécessaire, et plus généralement veiller à la bonne réalisation des programmes d'investissement,
- organiser la cession des biens,
- consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donner toutes quittances et décharges,
- passer tous contrats d'assurance,
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, d'agrandissement et de reconstruction des immeubles sociaux et arrêter, à cet effet, tous devis et marchés,
- faire ouvrir tous comptes de chèques postaux et tous comptes bancaires et les faire fonctionner,
- donner les ordres de blocage ou déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la société,
- faire et recevoir toute la correspondance de la société et retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés recommandés,
- arrêter les comptes et les soumettre aux Assemblées Générales des associés,
- convoquer et présider les Assemblées Générales des associés qu'elle convoque, arrêter leur ordre du jour et exécuter leurs décisions,
- elle élit domicile partout où de besoin sera. »

Le reste de l'article est inchangé.

### Seizième résolution

Suppression de la commission de cession des parts de 240,00 €. Modification de la commission lors de cession d'immeuble, la commission de la société de gestion passera à 5 % du prix de vente seulement en cas de réalisation d'une plus-value minimum de 5 %

L'Assemblée Générale extraordinaire propose de modifier les éléments suivants, au sein de l'article 17 des statuts :

- le titre est renommé « Frais » en lieu et place de « Rémunération de la société de gestion » ;
- ajout des sous-titres « a) Commission de gestion » et « b) Autres dépenses » à la section 2, renommée en conséquence « Commission de gestion et autres dépenses » ;
- ajout de la nature des autres dépenses que celles contenues dans la commission de gestion et, en particulier,

de la répartition entre les dépenses prises en charge par la société CORUM Origin, d'une part, et celles prises en charge par la société de gestion, d'autre part ;

- suppression de la commission de cession de parts de 240,00 € ;
- fixation de la commission d'arbitrage sur actif immobilier à 5 % du prix de vente, si et seulement si une plus-value supérieure à 5 % est réalisée, afin d'améliorer la cohérence entre la commission d'arbitrage sur actif immobilier et les intérêts des épargnants. Pour mémoire, cette commission s'établit aujourd'hui à 0,75 % (pour toutes les ventes au-delà de 5 millions d'euros), dès le premier euro de plus-value.

Au vu de tout ce qui précède, l'Assemblée Générale propose de modifier l'article 17 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« Article 17 – FRAIS

[...] 2. Commission de gestion et autres dépenses

a) Commission de gestion  
[paragraphe inchangé]

b) Autres dépenses

Si la législation applicable ou une autorité de contrôle compétente l'exige, le montant des frais est indiqué dans les documents commerciaux utilisés dans les pays de distribution concernés.

Le cas échéant, le montant des coûts est indiqué dans les conditions contractuelles à établir pour la distribution dans les différents pays.

- Toutes les dépenses ci-dessous sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :
  - les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte ;
  - le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
  - les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
  - les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
  - les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, et information des associés dans ce cadre ;
  - les frais des membres du Conseil de surveillance ;
  - les frais des commissaires aux comptes ;
  - les frais d'expertise (évaluateur externe) et de contentieux ;
  - les frais du dépositaire ;
  - les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
  - les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles.
- Les frais du régulateur sont, quant à eux, supportés par la société de gestion.

3. Commission de cession de parts

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), la société de gestion ne perçoit pas de commission.

Par ailleurs, les cessions de parts à titre onéreux sont soumises, sur le plan fiscal, à un droit d'enregistrement sur le prix d'achat à la charge de l'acquéreur de 5 %, ou 3 % si 50 % ou plus des actifs de la société sont situés hors de France. »

4. Commission d'arbitrage sur actif immobilier

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente.

Cette commission, exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006, sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif. »

Le reste de l'article est inchangé.

Dix-septième résolution

Mise en conformité des statuts avec la réglementation applicable

L'Assemblée Générale extraordinaire propose de retirer des statuts les références obsolètes à la réglementation applicable aux commissaires aux comptes et de modifier l'article 23 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 23 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS

Les commissaires aux comptes certifient la régularité et la sincérité de l'inventaire et des comptes de la société.

Ils ont pour mission permanente de vérifier les livres et les valeurs de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés et de s'assurer que l'égalité a été respectée entre eux. À toute époque de l'année, les commissaires aux comptes, ensemble ou séparément, opèrent toutes vérifications et tous contrôles qu'ils jugent opportuns et peuvent se faire communiquer, sur place, toutes les pièces qu'ils estiment utiles à l'exercice de leur mission.

Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la société de gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils disposent, pour l'accomplissement de leur mission, des prérogatives énoncées par l'article L. 234-2 du Code de commerce.

Aucune réévaluation d'actif ne peut être faite sans qu'un rapport spécial à l'Assemblée Générale ait été préalablement présenté par les commissaires aux comptes et approuvé par celle-ci. »

Dix-huitième résolution

Ajout d'un nouveau titre et d'un nouvel article portant sur la mission du dépositaire

Conformément à la réglementation applicable et à des fins d'harmonisation, l'Assemblée Générale extraordinaire propose d'ajouter un nouvel article, rédigé comme suit :

« TITRE VI – DÉPOSITAIRE

ARTICLE 25 - MISSION DU DÉPOSITAIRE

Le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. »

Tous les titres et articles suivant l'article susvisé sont renumérotés en conséquence.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.



ODYSSEY HOTEL GROUP  
Francfort - Allemagne  
Acquis le 23 mars 2019

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

- M. Stéphane TORTAJADA - Président
- Mme Alizée BLIN - 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 Mme Elisabeth 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

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.

Société de gestion

CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012 et au titre de la directive AIFM, 1 rue Euler, 75008 Paris, SAS au capital de 600 000 €, RCS Paris 531 636 546.

Les commissaires aux comptes

Titulaire

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot

75008 Paris

Suppléant

Rémi SAVOURNIN

19 rue Clément Marot

75008 Paris

Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2023.

Le dépositaire

CACEIS Bank France

1-3 place Valhubert

75013 Paris

Conception, réalisation et impression : Z AGENCIZEBRA.COM

PEFC 10-31-1291 / Certifié PEFC / pefc-france.org

2022,  
retour au  
solitaire

# CORUM et la voile

## Pourquoi la voile ?

Pour le groupe CORUM, la voile incarne des valeurs de performance, d'engagement, d'authenticité et de gestion du risque. Des valeurs portées par toutes les équipes en France et à l'international.

« Ce projet initié en 2018 est emblématique de notre manière d'envisager l'épargne : pas de performance sans investissement dans la durée. C'est cette idée que nous souhaitons partager avec le grand public. »

**Frédéric PUZIN**

Fondateur du groupe CORUM



## Retour sur 2021

En 2021, l'IMOCA CORUM L'Épargne et son skipper Nicolas Troussel étaient engagés sur une saison en duo et en équipage. Sébastien Josse, marin confirmé et expérimenté, déjà impliqué dans la préparation du Vendée Globe 2020, est alors devenu le co-skipper de l'équipe pour l'année. Ensemble, Nicolas et Sébastien ont remporté la première étape de The Ocean Race Europe (épaulés par Marie Riou et Benjamin Schwartz) et terminé à la 8<sup>e</sup> place de la Transat Jacques Vabre, première transatlantique du bateau, après une remontée exceptionnelle. L'année a également été marquée par l'installation de nouveaux foils dernière génération, une innovation technologique permettant un gain de vitesse considérable pour le bateau. En chantier en début d'année afin d'y apporter des améliorations pour les courses à venir, le bateau est remis à l'eau en avril 2022.

## Une équipe pour fiabiliser et optimiser

Depuis septembre 2021, l'équipe voile a constitué un bureau d'études mené par Armand de Jacquilot afin d'établir un plan de fiabilisation et de développement pour le bateau. Soutenu par une équipe technique en partie renouvelée, il va pouvoir s'appuyer sur les milles parcourus et les courses auxquelles CORUM L'Épargne a participé pour continuer de faire progresser le bateau dans le but d'atteindre la meilleure performance possible et d'être prêts pour le Vendée Globe 2024.

## Programme 2022

- **MAI** : Bermudes 1000 Race
- **JUIN** : Vendée - Arctique - Les Sables-d'Olonne
- **13 AU 18 SEPTEMBRE** : Défi Azimut - Lorient Agglomération
- **6 NOVEMBRE** : Route du Rhum





**CORUM**  
ORIGIN

1 rue Euler • 75008 Paris  
Tél. +33 1 53 75 87 48  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)