

**CORUM**  
ORIGIN

**2022**  
RAPPORT  
ANNUEL

**L'essentiel**  
DE VOTRE ÉPARGNE

**CORUM**

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

Acheter des parts de la SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## LA PRESSE EN PARLE



### LE FIGARO

Ainsi, la SCPI CORUM Origin obtient le titre de meilleure SCPI diversifiée pour la 6<sup>e</sup> année consécutive ! Cette stabilité illustre la cohérence d'une méthodologie éprouvée. **21 SEPTEMBRE 2022**

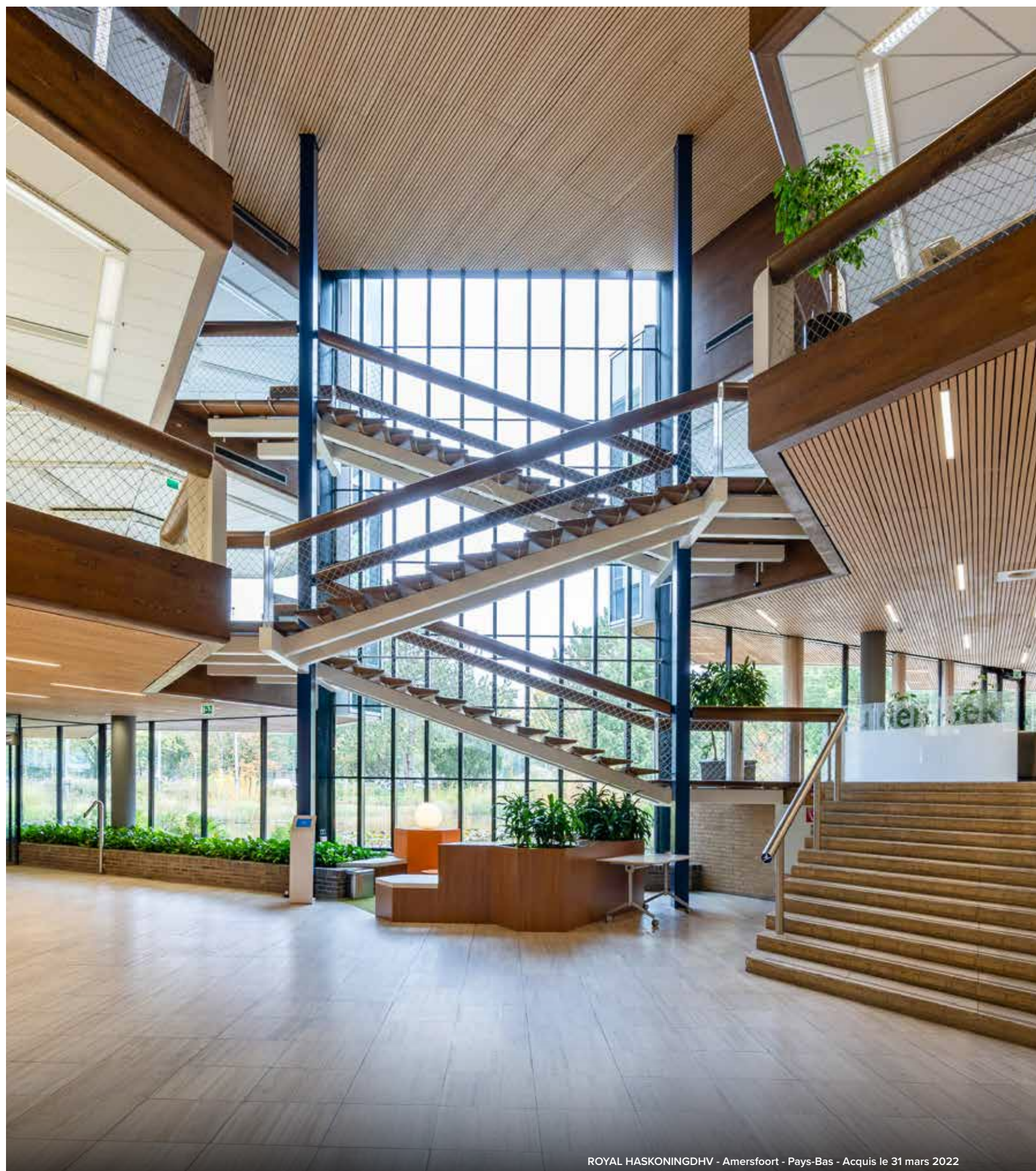
### LeParticulier

Au chapitre des bonnes nouvelles, chacune des trois SCPI CORUM a également annoncé au deuxième trimestre 2022 une augmentation de son prix de part : +4,1 % pour CORUM Origin qui signe là sa septième hausse en dix ans (+13,5 % au total) [...]. **1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2022**

### Capital

Investissement immobilier : le rendement des SCPI CORUM au sommet en 2022.

**23 JANVIER 2023**



ROYAL HASKONINGDHV - Amersfoort - Pays-Bas - Acquis le 31 mars 2022

### MESSAGE DU FONDATEUR | 04

### LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 09

- L'essentiel de l'année 2022 | 10
- L'ensemble des distinctions | 12
- Les performances de l'année | 14

### OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 17

- L'analyse du marché immobilier | 18

### SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 21

- Le profil du patrimoine immobilier | 22
- Une présence dans 13 pays de la zone euro | 24
- Les immeubles acquis en 2022 | 25
- Les ventes réalisées en 2022 | 32

### LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 35

- Le marché des parts | 36
- Les données financières | 37
- Les comptes annuels | 40

### RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 57

- Rapport de la société de gestion | 58
- Rapport du Conseil de surveillance | 60
- Rapports des commissaires aux comptes | 61
- Rapport de la conformité et de l'audit interne | 64
- Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte | 67

### CORUM ET LA VOILE | 70

# MESSAGE DU FONDATEUR



ROYAL HASKONINGDHV - Amersfoort - Pays-Bas - Acquis le 31 mars 2022



FRÉDÉRIC PUZIN  
FONDATEUR DE CORUM L'ÉPARGNE



Voilà onze ans que votre SCPI atteint ou dépasse son objectif de 6 % de rendement. En 2022, elle a également augmenté son prix de part.

Depuis trois ans, le monde a bien changé. Nos certitudes ont volé en éclats, et c'est aujourd'hui l'impression de fragilité qui domine à tous les niveaux : politique, écologique, économique, sanitaire, énergétique... Au quotidien, depuis un an, l'inflation et la hausse des taux d'intérêt qui l'accompagne font mal à notre porte-monnaie. À cet égard, la moyenne de 5,2 % de hausse des prix en France en 2022, calculée par l'Insee, paraît à chacun de nous très en deçà du vécu à la pompe, au compteur électrique ou au supermarché !

Mais vu de notre œil d'investisseurs immobiliers, il y a du positif dans ce tableau un peu sombre... Après des années à marcher sur la tête, le monde de la finance retombe doucement sur ses pieds : l'argent retrouve la valeur qu'il avait perdue sous l'ère extravagante des taux négatifs. Depuis début 2022, les taux d'intérêt remontent et épargner rémunère à nouveau. Cette hausse favorise aussi une certaine baisse des prix immobiliers. Logique : les conditions pour obtenir un prêt se durcissent, donc l'accès au crédit se resserre et les acheteurs se font plus rares. Et lorsque la demande est moins forte que l'offre, les prix diminuent... ce que nous savons tous. Pour l'instant, le retournement est plus net dans les pays du Nord où les investissements se réalisent plus vite qu'en France.

Mais les premiers signes d'un repli du marché immobilier professionnel commencent à apparaître dans l'Hexagone. Au train où vont les choses, il est fort probable que votre SCPI revienne très vite y faire son marché...

## Un marché favorable aux acheteurs

Dans ce contexte, les vendeurs ne sont plus en position de force. Et en tant qu'acquéreur, nous nous trouvons moins exposés au risque d'acheter trop cher comme c'était le cas ces dernières années, risque que beaucoup d'investisseurs ont d'ailleurs accepté de prendre en payant des immeubles à des prix totalement décorrélés de leur vraie valeur, sans que les loyers n'empruntent le même chemin. Ces investisseurs se sont inéluctablement exposés en cas de hausse des taux d'intérêt. Je m'explique. Lorsque les taux remontent, si le rendement de vos placements ne suit pas la même direction, vous perdez du pouvoir d'achat. Autrement dit, si l'argent coûte plus cher, il faut que les produits d'épargne rapportent plus. D'où le récent rebond du rendement du livret A, qui est passé de 0,5 % le 1<sup>er</sup> janvier 2022 à 3 % le 1<sup>er</sup> février 2023 après trois hausses successives en douze mois. Or, le scénario de hausse des taux d'intérêt, qui relevait de la science-fiction il y a encore quelques mois, est devenu réalité en 2022. Conséquence : les rendements immobiliers doivent suivre le mouvement. Il n'y a que deux manières d'y parvenir : remonter les loyers ou baisser le prix des immeubles. Encore faut-il pour cela disposer d'une marge de manœuvre suffisante... En l'occurrence, difficile d'augmenter vraiment le loyer sans être rapidement hors marché et faire fuir le locataire ; difficile aussi de dégrader

la valeur de l'immeuble... C'est donc l'impasse pour ceux qui avaient joué un jeu dangereux en acceptant d'acheter cher lorsque les taux étaient bas, sans anticiper la remontée des taux, aussi hypothétique pouvait-elle paraître...

La force de CORUM Origin : s'être tenue à l'écart de cette course à l'échalote et avoir su limiter sa collecte d'épargne lorsque c'était nécessaire. Nous avons toujours voulu maîtriser nos investissements, ne pas être contraints d'acheter les immeubles trop cher. L'autre atout de votre SCPI repose sur sa très grande diversification sectorielle et géographique, qui lui permet de faire preuve d'opportunité et de saisir les bonnes affaires en investissant sur différents marchés. C'est CORUM Origin qui a ouvert la voie de l'investissement en Europe aux autres SCPI. Ça n'était pas un marketing de circonstance pour attirer les épargnants, mais une stratégie défensive destinée à soutenir votre épargne en diversifiant davantage et en augmentant les opportunités susceptibles d'offrir des rendements plus élevés. En effet, il y a plus de chances de trouver un trèfle à quatre feuilles sur un terrain de football que dans la jardinière de son balcon ! Au 31 décembre 2022, votre SCPI possédait 152 immeubles issus de tous les domaines d'activité, du bureau à la santé en passant par le commerce, l'hôtellerie ou la logistique, et répartis dans treize pays différents. Et pour poursuivre sur la métaphore footballistique, l'herbe n'est pas tout à fait la même à l'extérieur de la ligne de touche et sous les pieds du gardien de but, tout comme le marché immobilier n'est pas identique aux Pays-Bas, en Espagne ou en Finlande.

En 2022, 22 nouveaux immeubles ont rejoint le patrimoine de votre SCPI. Des achats rendus possibles par la vitalité de votre épargne. « Tout seul on va plus vite, ensemble on va plus loin », dit le proverbe. Il pourrait résumer nos onze dernières années : vous êtes en effet toujours plus nombreux à faire confiance à CORUM L'Épargne, qui compte désormais 100 000 épargnants. Cela nous confère une vraie force de frappe sur le marché de l'investissement immobilier : votre épargne nous permet d'acheter des immeubles sans avoir besoin d'un financement bancaire. Un avantage de poids dans le contexte actuel qui fait de CORUM un interlocuteur solide, y compris pour des achats de très grande envergure, comme cet immeuble de Bruxelles acquis 173 M€ au quatrième trimestre 2022. Vous le savez, pas d'achat profitable si l'immeuble n'est pas correctement loué : celui-ci est occupé par l'administration belge, un gage de pérennité. Et les acquisitions devraient se poursuivre à bon rythme en 2023 pour CORUM Origin, dans ce marché propice aux acheteurs où émergent de vraies opportunités.

### Prudence et opportunisme

Alors si les prix de l'immobilier professionnel baissent, vous êtes légitimement en droit de vous demander comment va se comporter la valeur du patrimoine de votre SCPI... Depuis 2012, nous ne réalisons pas un achat sans avoir à l'esprit le risque d'un retournement de marché. Comme je l'ai exposé précédemment, notre stratégie pour en limiter l'impact consiste à faire preuve de prudence et à nous focaliser sur des immeubles proposant un rendement élevé à l'acquisition. Ainsi, lorsque les taux remontent comme c'est le cas actuellement, nous conservons de l'avance et tenir l'objectif de rentabilité de votre SCPI devient plus aisé. Cela a souvent impliqué d'aller à l'encontre des idées reçues sur le marché immobilier, de ne pas acheter ce qui était conjoncturellement à la mode, avec des prix qui flambaient (l'immobilier de santé, la logistique...). Mais nous l'avons totalement assumé en ayant à l'esprit l'intérêt de votre épargne.

En termes de rendement, CORUM Origin tient une fois de plus son objectif de rendement, avec 6,88 % pour 2022. Ce résultat inclut 0,94 % de plus-values : ce qui signifie que

nous avons réalisé des ventes profitables. Et ce malgré un marché favorable aux acheteurs comme je viens de vous l'exposer ? Oui, c'est possible si on a bien acheté. Je pense en particulier aux près de 24 M€ dégagés sur la vente d'un immeuble à Francfort, dont Philippe Cervesi, directeur de l'immobilier du groupe CORUM, vous reparlera plus en détail. Notre stratégie contrariante et « contracyclique », comme le disent les experts, fait que votre SCPI détient déjà les typologies d'immeubles que les autres chercheront plus tard. Des immeubles achetés parce qu'ils constituaient une bonne affaire. Notre objectif consiste à les revendre lorsque le marché s'en entiche et est prêt à payer le prix fort, comme ce fut encore le cas l'an dernier pour un ensemble d'hôtels B&B cédés en Espagne.

En 2022, votre SCPI a également augmenté son prix de part, après deux années durant lesquelles nous avons préféré jouer la prudence pour cause de crise sanitaire, même si les rapports d'expertise sur la valeur de votre patrimoine étaient bons. Rappelons que le prix de part dépend de la valeur des immeubles détenus par la SCPI et peut varier à la hausse ou à la baisse selon l'évolution de leur estimation. En l'occurrence, le patrimoine de CORUM Origin s'est encore apprécié : le 1<sup>er</sup> avril 2022, son prix de part s'est donc valorisé de +4,13 %, soit désormais 1 135 € la part. La tendance reste d'ailleurs positive, avec des valeurs d'expertise en légère hausse (+1 %) au 31 décembre 2022, confirmant la qualité des immeubles sélectionnés : ils continuent de s'apprécier malgré le tassement des prix.

L'année 2022 reste donc un bon cru pour votre SCPI ! En additionnant les 6,88 % de rendement aux 4,13 % d'augmentation de prix de part, ce sont 11,01 % de performance réelle qui vous reviennent au titre de l'année. Soit plus de deux fois le niveau de l'inflation. Voilà concrètement notre engagement pour votre épargne.

« Ce qui est pris n'est plus à prendre » ! Rien ne dit que nous ferons aussi bien en 2023. Mais nous pouvons vous faire une promesse : nous continuerons de tout faire pour la rentabilité de l'épargne que vous nous avez confiée !



WIND TRE ET IQERA ITALIA - Rome - Italie - Acquis le 30 septembre 2022



ROYAL HASKONINGDHV - Amersfoort - Pays-Bas - Acquis le 31 mars 2022



# LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

“

Confiance en CORUM, tout simplement. Résultats stables et très corrects au fil des ans. Clarté de la communication au travers de webinaires réguliers et compréhensibles pour les non-initiés. Politique proactive par la mise en place de nouveaux produits, accessibles au plus grand nombre. ”

YVETTE S.

WOODIES, BRAND MAX... - Tullamore - Irlande - Acquis le 15 décembre 2022

# L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2022

11 ANS APRÈS  
SON LANCEMENT,  
CORUM ORIGIN  
CONTINUE DE  
**DYNAMISER**  
**VOTRE ÉPARGNE**

COMMUNAUTÉ FLAMANDE - Bruxelles - Belgique - Acquis le 28 décembre 2022



## +4,13 % augmentation du prix de la part

C'est la revalorisation du prix de la part de votre SCPI CORUM Origin au 1<sup>er</sup> avril 2022, passé de 1 090 à 1 135 €. Il s'agit de la septième hausse en dix ans pour la SCPI historique de CORUM, lancée en 2012 à 1 000 € la part (frais et commission de souscription inclus), soit une augmentation de 13,5 % en 10 ans.



## 45 256 associés +16 % vs 2021

Vous êtes plus de 45 000 à avoir rejoint CORUM Origin depuis sa création 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.



## Capitalisation 2,5 milliards d'€ +17 % vs 2021

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2022 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Origin. En d'autres termes, c'est aussi la valeur de l'épargne que vous nous avez confiée depuis la création de votre SCPI.



## 24 M€, plus-value record réalisée à la suite de la vente d'un immeuble

La SCPI CORUM Origin cède un immeuble en Allemagne pour 95 M€. Loué à la Deutsche Bank, il avait été acquis au prix de 70,5 M€ (hors frais). La plus-value de près de 24 M€, soit 18 millions nets de frais, constitue un record pour CORUM pour la vente d'un seul bien immobilier. Au total, plus de 31 M€ de plus-values ont été réalisées en 2022. Et celles-ci vous ont été intégralement redistribuées.



## 173 M€, montant record d'un immeuble de bureaux acheté à Bruxelles

La fin d'année a été marquée par l'acquisition d'un immeuble situé dans le quartier nord de Bruxelles. Il s'agit du premier investissement dépassant 100 M€. Il démontre la maturité de votre SCPI et sa capacité à réaliser des acquisitions d'envergure permettant d'atteindre l'objectif de 6 % de rendement de votre SCPI.



COMMUNAUTÉ FLAMANDE - Bruxelles - Belgique - Acquis le 28 décembre 2022

Informations au 31 décembre 2022.

# L'ENSEMBLE DES DISTINCTIONS

LES SCPI CORUM  
PRIMÉES PAR LES EXPERTS  
DU MARCHÉ DEPUIS  
LEUR CRÉATION



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**  
Les SCPI de la gamme CORUM L'Épargne en tête du podium du classement IEIF toutes SCPI confondues



2015  
CORUM Origin a remporté le trophée d'Or SIATI des fonds non cotés dans la catégorie « Meilleure stratégie de développement à l'international »



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**  
**CORUM Origin**  
○ Meilleure SCPI diversifiée en 2017, 2021 et 2022  
○ Meilleure SCPI en 2018, 2019 et 2020

**CORUM XL**  
○ Bronze de la meilleure SCPI diversifiée en 2021  
○ SCPI la plus prometteuse en 2018, 2019 et 2020

**CORUM Eurion**  
○ Bronze de la meilleure SCPI prometteuse en 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**  
**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**  
○ Meilleur service aux investisseurs en 2022  
○ Meilleure SCPI internationale en 2021 et 2022  
○ Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

**CORUM**  
○ Meilleur service aux investisseurs en 2020  
○ Prix de l'innovation 2018



2019 | 2020 | 2021 | **2022**  
**CORUM Origin sur le podium des grands prix des SCPI décernés par le média Mieux Vivre Votre Argent**  
○ Meilleure SCPI diversifiée en 2019, 2020, 2021 et 2022  
○ 2<sup>e</sup> grand prix de la performance financière 2022



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**  
**CORUM Origin remporte le prix de la SCPI diversifiée la plus performante pour la 8<sup>e</sup> année consécutive**



2021 | **2022**  
**Les SCPI CORUM récompensées par Good Value for Money pour la qualité et l'agilité de leur gestion**

**CORUM Origin**  
○ Label « Premium » en 2021 et 2022

**CORUM XL**  
○ Label « Espoir » en 2021  
○ Label « Premium » en 2022

**CORUM Eurion**  
○ Label « Espoir » en 2021 et 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**  
**Nos SCPI mises à l'honneur par le jury de ToutSurMesFinances.com**

**CORUM Origin**  
○ Top d'Or meilleure relation associés 2022  
○ Top d'Or de la meilleure SCPI diversifiée en 2021  
○ Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020  
○ Top d'Or du Grand prix du Jury en 2019  
○ Top de Bronze de la meilleure SCPI internationale en 2019  
○ Top d'Or de la meilleure innovation 2018  
○ Top d'Or de la meilleure SCPI de moins de 10 ans en 2018

**CORUM XL**  
○ Top d'Or meilleure relation associés 2022  
○ Top d'Argent du meilleur bulletin d'information 2019 et 2020  
○ Top d'Argent du prix de la rédaction en 2020

**CORUM Eurion**  
○ Top d'Or SCPI diversifiée 2022  
○ Top d'Or meilleure relation associés 2022  
○ Top d'Or de la meilleure innovation en 2020  
○ Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020

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

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



2021 | **2022**  
**CORUM Eurion, labellisée ISR en 2021 après deux ans d'existence**



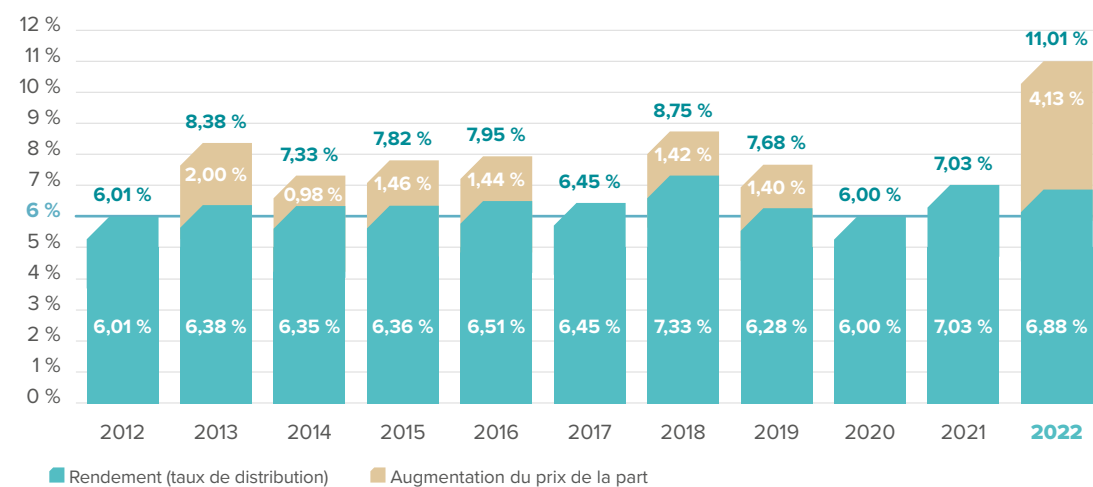
WIND TRE ET IQERA ITALIA - Rome - Italie  
Acquis le 30 septembre 2022

# LES PERFORMANCES DE L'ANNÉE

UNE PERFORMANCE SUPÉRIEURE À L'INFLATION AVEC UN RENDEMENT DE 6,88 % EN 2022

INTENSA SANPAOLO - Reggio - Italie - Acquis le 13 mai 2022

## Évolution du rendement et du prix de la part



6 %  
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Origin

Depuis maintenant 11 ans, l'objectif de rendement de 6 % a été atteint, voire dépassé, année après année. Mais surtout, ce rendement est supérieur à l'inflation de 5,2 %, constatée en France en 2022\*. Si l'on y ajoute l'augmentation du prix de part de 4,13 %, la performance réelle de votre SCPI dépasse même les 11 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**75,01 €**  
Dividende annuel brut par part en 2022

Les associés CORUM Origin en jouissance sur l'année 2022 ont perçu un dividende de 75,01 € par part.

**6,88 %**  
Rendement (taux de distribution) de CORUM Origin en 2022

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

**Il se décompose comme suit :**

- 5,94 % sont issus des loyers payés par nos locataires ;
- 0,94 % provient des plus-values réalisées par la vente de nos immeubles cette année.



**11,01 %**  
Performance réelle

Loyers versés + plus-values redistribuées + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de votre SCPI : ce qui importe, c'est que toute la création de valeur produite par votre épargne atterrisse concrètement dans votre poche. Cela s'appelle la performance réelle, à ne pas confondre avec l'indice de performance globale affiché par certaines SCPI, qui inclut la hausse de valeur des immeubles même si celle-ci n'est pas effectivement répercutée entre les mains des épargnants via l'augmentation du prix de part.

**7,06 %**  
Taux de rendement interne (TRI) sur 10 ans

Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (10 ans), en prenant en compte :

- l'évolution du prix de la part (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période) ;
- l'ensemble des dividendes perçus. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).





# OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER

“

SCPI bien gérées, avec discernement.  
Bon choix dans les biens immobiliers  
achetés. ”

ANNE C.

COMMUNAUTÉ FLAMANDE - Bruxelles - Belgique - Acquis le 28 décembre 2022

# L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

COMMUNAUTÉ FLAMANDE - Bruxelles - Belgique - Acquis le 28 décembre 2022



**PHILIPPE CERVESI**  
DIRECTEUR DE L'IMMOBILIER  
DU GROUPE CORUM

La remontée des taux d'intérêt en 2022 a ouvert une fenêtre favorable aux acheteurs qui ont de l'argent pour investir, ce dont votre SCPI a su profiter. Ce qui ne l'a pas empêchée d'orchestrer parallèlement des ventes dégagant d'importantes plus-values qui vous ont été redistribuées. Vendre peut permettre également d'évacuer un risque de vacance de l'immeuble notamment quand le bail du locataire est proche de la fin. Acheter dans de meilleures conditions de marché, vendre en dégagant des plus-values et en diminuant les risques. Un cercle vertueux qui devrait se poursuivre en 2023.

Lorsque nous avons fait l'acquisition en 2015 d'un immeuble à Francfort loué à la Deutsche Bank, les experts du marché des SCPI nous ont observés avec un certain scepticisme. Et pour cause : le locataire passait une période délicate suite à la crise grecque, et cet achat représentait près de 16 % du patrimoine de CORUM Origin. Vu à travers leur prisme, l'opération paraissait donc risquée. De notre côté, nous n'avions pas cette analyse. La Deutsche Bank restait un locataire institutionnel solide sur le long terme et l'immeuble offrait à la fois un bon rendement à l'achat (7,4 %) ainsi que de réelles perspectives de valorisation. De plus, faute de concurrence, nous avons toutes les cartes en main pour bien négocier. En l'occurrence, cette acquisition nous a permis

de dégager environ 45 M€ de loyers pendant les sept ans durant lesquels vous en étiez propriétaires. Toutefois, lorsque la Deutsche Bank nous a fait part de son intention de ne pas renouveler le bail, nous avons anticipé la revente de l'immeuble afin de ne pas nous retrouver à moyen terme sans locataire. Nous avons alors constaté que le secteur était devenu un lieu privilégié pour les « data centers », ces entreprises spécialisées dans le stockage et la gestion de données informatiques. Plutôt que de revendre l'immeuble à un investisseur immobilier traditionnel, nous avons décidé de mettre en compétition plusieurs acheteurs spécialistes du domaine. Cette stratégie a fait monter les enchères et nous a permis de dégager une plus-value de près de 24 M€, dont, une fois les frais déduits, 18,5 M€ vous ont été redistribués.

Quels enseignements pouvons-nous tirer de cette opération ? Premièrement, elle illustre bien notre démarche : avant de revendre un immeuble, nous nous demandons toujours si sa vente permet d'évacuer un risque potentiel. En l'occurrence ici, un risque locatif. Nous continuerons en 2023 d'identifier les ventes à envisager pour nous défaire d'un risque à venir.

## Marché favorable aux acheteurs

Deuxièmement, si l'on regarde bien dans le rétroviseur, la période à laquelle nous avons acquis l'immeuble de Francfort présente des analogies avec celle que nous vivons actuellement. En 2015, nous avions encore des doutes sur l'économie après les répercussions de la crise des *subprimes* de 2008 et de la crise grecque ; de la même façon, nous traversons aujourd'hui une période d'incertitudes. En 2015, les prix immobiliers ne s'étaient pas encore emballés ; aujourd'hui, ils semblent revenus à des niveaux plus réalistes qu'il y a deux ou trois ans. En 2015, en acceptant de considérer comme une réelle opportunité l'achat de l'immeuble loué à la Deutsche Bank, nous avons réalisé une belle affaire. C'est avec un état d'esprit similaire que nous voulons envisager les propositions qui se présenteront à nous en 2023.

Car dans la continuité de 2022, l'année 2023 offre encore une fenêtre intéressante pour investir. En effet, pour freiner l'inflation, les banques centrales ont remonté les taux d'intérêt. De ce fait, l'accès au crédit est plus compliqué et il y a moins d'argent en circulation. Conséquence : depuis un an, les investisseurs immobiliers ont plus de mal à finaliser leurs acquisitions. Ils se font donc plus rares sur le marché. Résultat : les prix des immeubles professionnels commencent à baisser. Nous sommes passés d'un marché où les vendeurs avaient les cartes en main à un marché où les acheteurs peuvent mener le jeu. Face à ce renversement de situation, nous avons, il y a neuf ou dix mois, rouvert la collecte d'épargne que nous limitions depuis plusieurs années pour éviter de nous retrouver avec de l'argent que nous n'aurions pas été en mesure d'investir dans de bonnes conditions. Aujourd'hui, c'est bien votre épargne qui nous permet d'investir sans recourir au crédit et qui constitue

une vraie force de frappe. Dans un marché devenu moins concurrentiel et économiquement plus sain que celui que nous connaissons ces dernières années, nous allons chercher les bonnes affaires, les immeubles dont la valeur baisse de 20 %, 30 % et parfois plus. Ainsi, des immeubles intouchables ces dernières années deviennent nos cibles privilégiées, comme celui de Bruxelles acheté 173 M€ et qui affiche un rendement de 8 % au jour de son achat. Difficile de savoir à l'heure actuelle combien de temps cette fenêtre favorable à l'achat restera ouverte, mais nous comptons bien continuer d'en profiter pour votre épargne !

## Un patrimoine qui vit

L'objectif premier d'un investissement immobilier, c'est de percevoir des revenus issus des loyers. Mais pour cela, il faut d'abord que les immeubles soient occupés. Et ensuite, bien entendu, que les locataires paient les loyers. La préoccupation première des femmes et des hommes qui gèrent votre patrimoine chez CORUM est donc que les immeubles aient des locataires. L'occupation du patrimoine des SCPI s'évalue par un indicateur propre : c'est le taux d'occupation physique des immeubles qui mesure, en pourcentage, la surface effectivement louée du patrimoine de la SCPI. Le taux d'occupation physique (TOP) du patrimoine de CORUM Origin est ainsi passé de 93,94 % au quatrième trimestre 2021 à 95,51 % au quatrième trimestre 2022. Cet indicateur montre une des forces de la SCPI : parce qu'elle regroupe des centaines d'immeubles et souvent plus encore de locataires, si une entreprise locataire quitte un immeuble, cela a un impact limité sur le taux d'occupation et donc sur les revenus locatifs. C'est l'effet mutualisation de l'épargne qui permet la diversification de la SCPI par rapport à un investissement locatif que vous pourriez faire en louant un appartement par exemple.

Dans une SCPI qui détient des immeubles depuis plus de dix ans, parfois la vacance peut s'expliquer par le départ d'un locataire qu'il faut remplacer ou encore par une période nécessaire de travaux sur l'un ou l'autre des immeubles. Notre rôle est néanmoins d'anticiper afin d'éviter la survenance de telles situations ou, a minima, d'en limiter l'impact. C'est exactement la démarche que nous avons eue sur l'immeuble de Francfort, en anticipant le départ de la Deutsche Bank à la fin de son bail qui était prévue le 31 décembre 2024... En 2022, nous avons beaucoup travaillé à l'amélioration du taux d'occupation de CORUM Origin, avec notamment des aménagements sur certains immeubles qui en ont permis la relocation ; nous en percevons logiquement les fruits. Les relocations vont d'ailleurs se poursuivre en 2023. C'est d'ores et déjà le cas pour votre local commercial de Braga (Portugal) et votre complexe hôtelier de Juvignac (France), des locaux qui ont retrouvé des locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. C'est notre engagement vis-à-vis de votre épargne et nous travaillons au quotidien pour le tenir.



# SE DÉVELOPPER ET INNOVER

“

Parce que, étant un des premiers associés, j'ai pu mesurer la constance des bons résultats du groupe et la capacité d'innovation de CORUM. ”

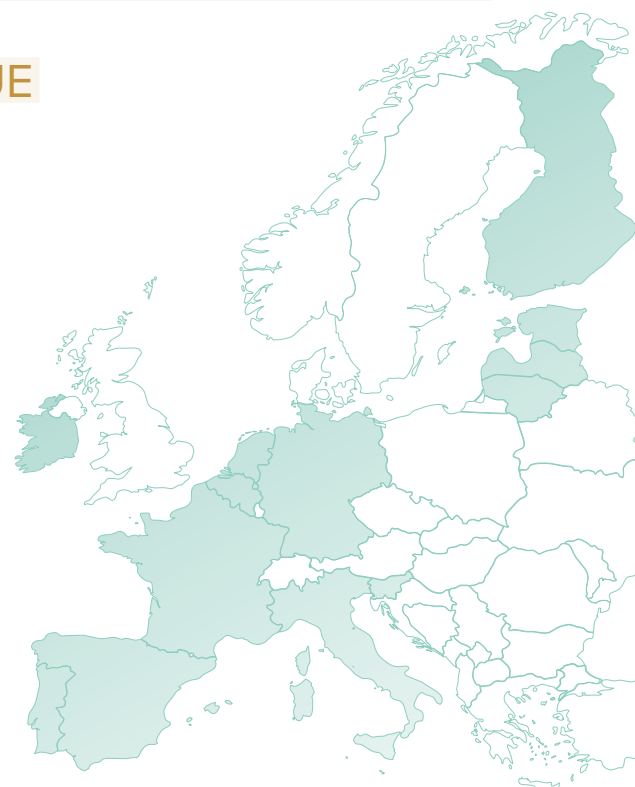
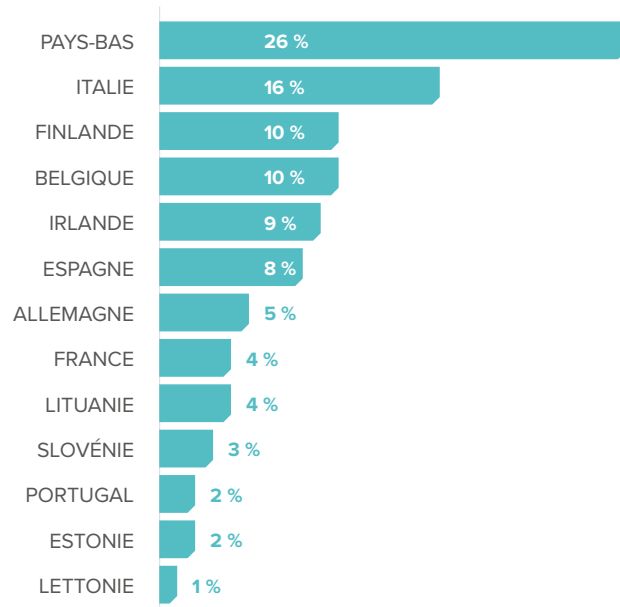
PIERRE M.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

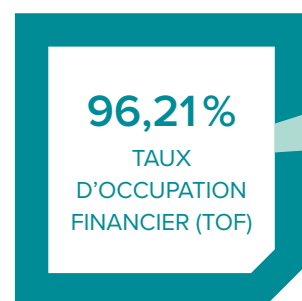
AU 31 DÉCEMBRE 2022

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)<sup>[1]</sup> ET FINANCIER (TOF)<sup>[2]</sup> 2022



- Locaux occupés**  
96,21 % (dont 0,04 % sous franchise de loyer)
- Locaux vacants (29 locaux)**  
3,79 % en recherche de locataires :
- 3 à Amneville (468 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Lieusaint (2 438 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Torcy (350 m<sup>2</sup>)
  - 3 à Hambourg (4 119 m<sup>2</sup>)
  - 3 à Yecla (31 687 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Vilvoorde (280 m<sup>2</sup>)
  - 2 à Zaandam (3 240 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Val Plaza (4 077 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Dublin Classon (83 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Braga (2 170 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Rotterdam - BAM (228 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Juvignac (4 400 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Delft (530 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Nieuwegein (5 368 m<sup>2</sup>)
  - 3 à Neu-lsenburg (4 300 m<sup>2</sup>)
  - 2 à Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Hoofddorp - Red Office (684 m<sup>2</sup>)
  - 1 à Villadecans Brasil (77 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 rapport entre les loyers facturés et facturables (y compris les locaux sous franchise de loyer). Ce taux mesure la performance locative financière.

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



**152**  
NOMBRE D'IMMEUBLES



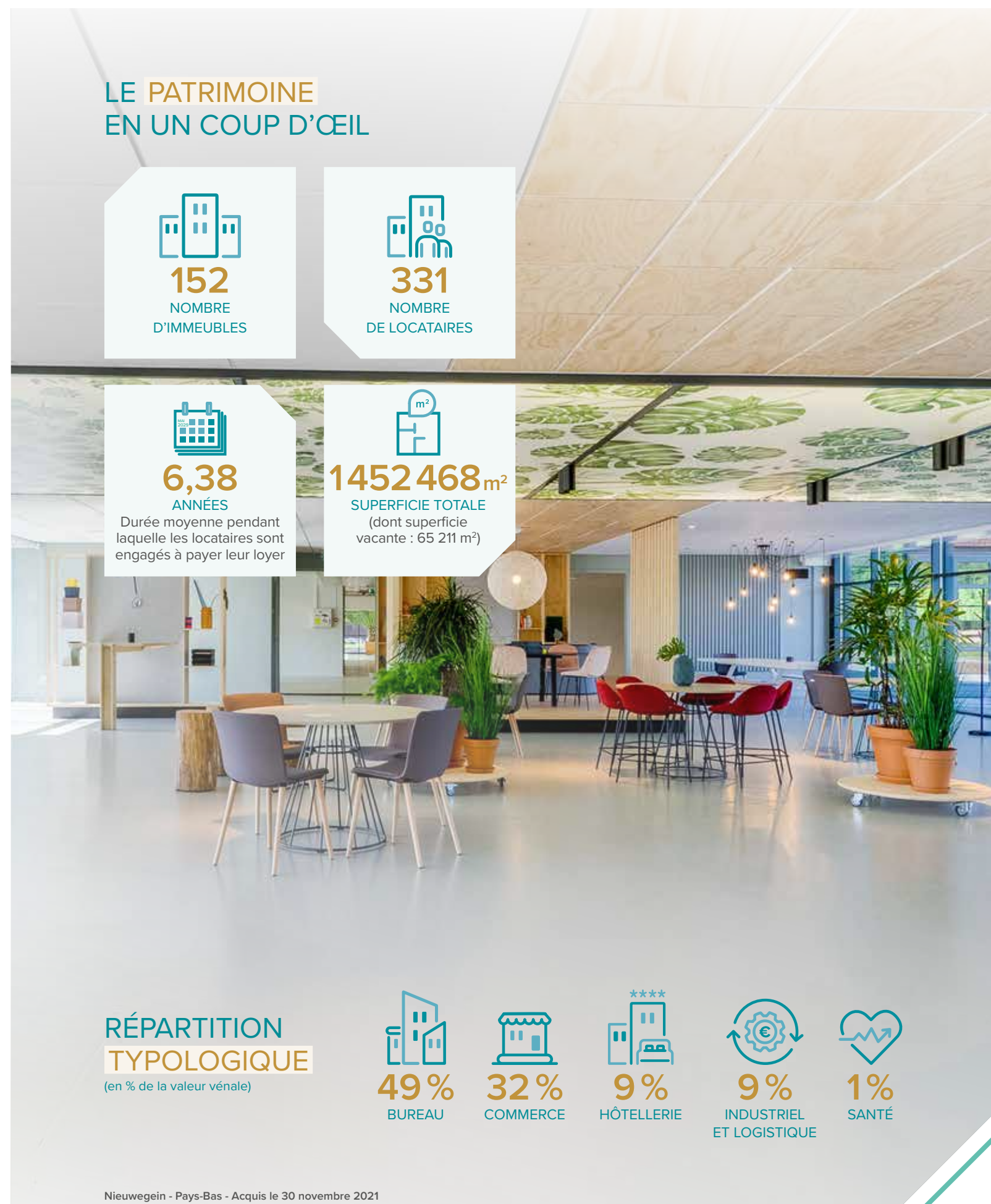
**331**  
NOMBRE DE LOCATAIRES



**6,38**  
ANNÉES  
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer



**1452 468 m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE TOTALE  
(dont superficie vacante : 65 211 m<sup>2</sup>)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur vénale)



**49%**  
BUREAU



**32%**  
COMMERCE



**9%**  
HÔTELLERIE



**9%**  
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

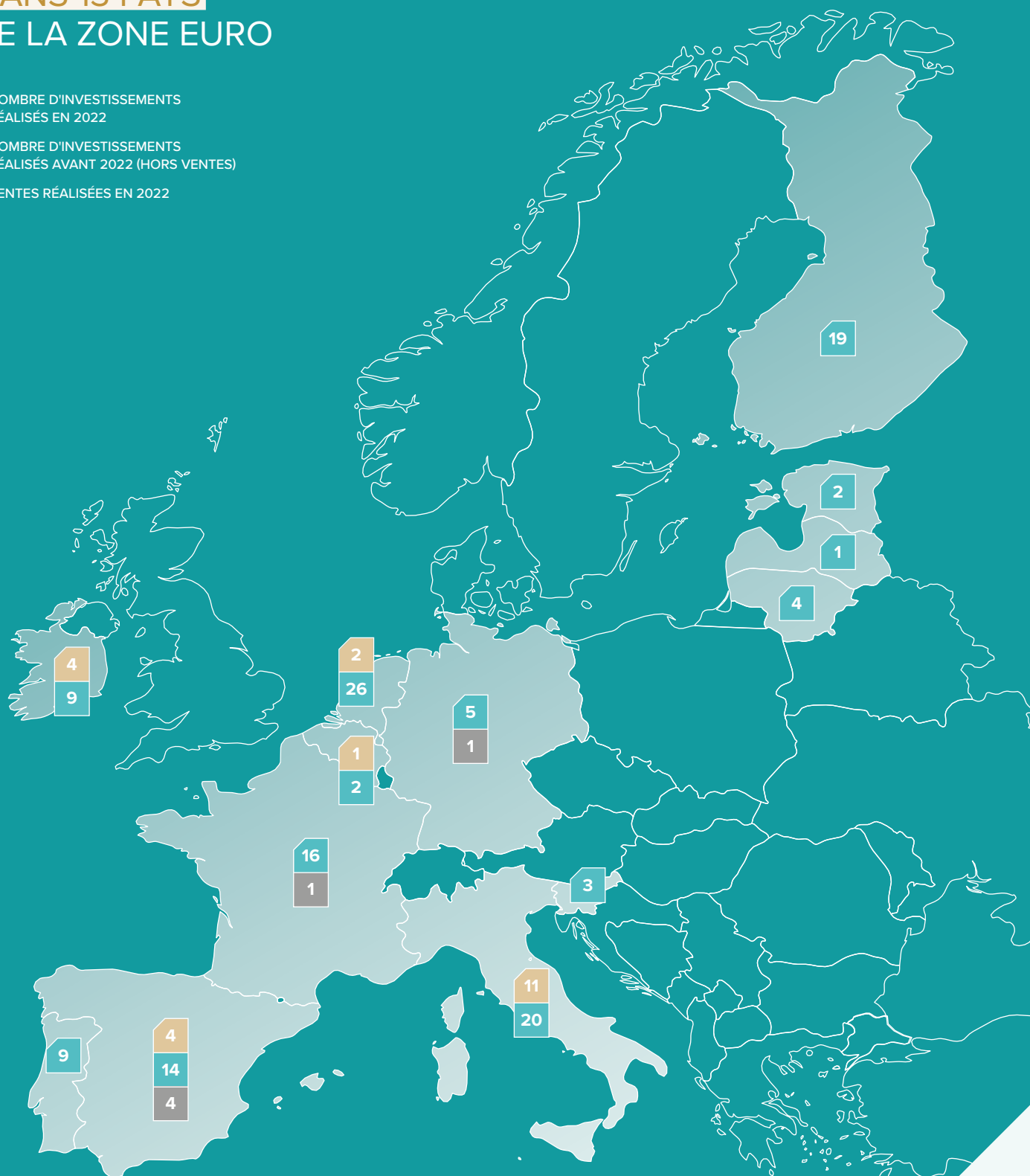


**1%**  
SANTÉ

Nieuwegein - Pays-Bas - Acquis le 30 novembre 2021

## UNE PRÉSENCE DANS 13 PAYS DE LA ZONE EURO

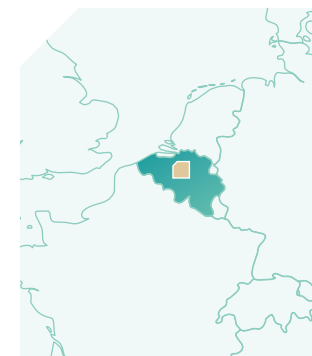
- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2022
- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2022 (HORS VENTES)
- VENTES RÉALISÉES EN 2022



## LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2022

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.

### BELGIQUE



**Prix de l'acquisition :** 173 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 8 %  
**Durée du bail restant à courir :** 9,3 ans  
**Locataire :** Communauté Flamande  
**Surface locative :** 46 000 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

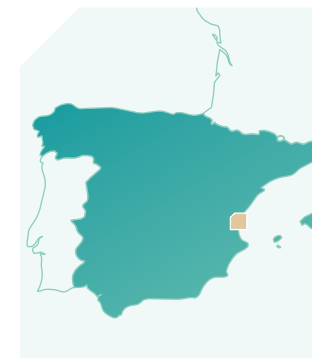
### COMMUNAUTÉ FLAMANDE | Bruxelles

ACQUIS LE 28 DÉCEMBRE 2022

L'achat de cet immeuble marque une nouvelle étape dans le développement de CORUM Origin. C'est le premier investissement dépassant 100 M€. L'immeuble, nommé « Hendrik Conscience », est situé dans le quartier nord de Bruxelles, à 300 m de la gare de Bruxelles-Nord, l'une des plus fréquentées de Belgique. Le quartier est connu pour accueillir l'une des principales zones de bureaux du pays avec environ 1,5 million de m<sup>2</sup> d'espaces de travail. De nombreuses entreprises internationales et administrations y sont installées, parmi lesquelles

Allianz, Engie ou encore la Commission européenne. Il a été quasiment entièrement rénové entre 2017 et 2021 afin de répondre aux standards modernes de qualité de vie au travail, et ce notamment à travers l'obtention d'une certification environnementale BREEAM « Excellent Renovation ». La Communauté Flamande, une des trois communautés constitutionnelles de la Belgique, occupe l'immeuble depuis sa construction en 1999 et en est l'unique locataire. De nombreux services de la municipalité y sont présents.

### ESPAGNE



**Prix de l'acquisition :** 12 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 9,7 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 2 ans  
**Locataires :** C&A, JD Sports et Sprinter  
**Surface locative :** 3 774 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

### MULTI-LOCATAIRES | Valence

ACQUIS LE 30 JUIN 2022

Les trois locaux commerciaux acquis sont situés dans le centre de Valence, au sein d'un centre commercial construit en 1982 : Nuevo Centro. Il est l'un des plus plébiscités de la ville, avec plus de 12 000 000 de visiteurs par an. La chaîne belgo-germano-hollandaise de magasins de vêtements C&A est l'un des trois locataires. Elle compte 1 500 magasins à travers le monde et emploie environ 35 000 personnes. En 2020, le total des ventes de l'entité espagnole s'élève

à 310 M€. Le deuxième locataire, JD Sports, est une entreprise britannique de vêtements sportifs, cotée à la Bourse de Londres. Elle compte 3 300 magasins dans le monde et emploie environ 34 000 personnes. En 2020, le total des ventes en Espagne s'élève à 172 M€. Sprinter, le troisième locataire, est une chaîne espagnole créée en 1995 et spécialisée dans la vente de vêtements sportifs. Depuis 2011, elle a été rachetée par JD Sports.

**ESPAGNE**

**Prix de l'acquisition :** 49 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,4 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 7,1 ans  
**Locataires :** Vueling airlines, Ingram Micro...  
**Surface locative :** 23 200 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau



**MULTI-LOCATAIRES | Viladecans**

ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

Cette acquisition consiste en deux immeubles, nommés Brasil et Australia, situés dans un parc d'affaires de la ville de Viladecans, à moins de 20 minutes de Barcelone. Développés en 2008, ils offrent tous deux des locaux modernes et flexibles. La société Vueling occupe la totalité de l'immeuble Brasil et vient même d'y installer son nouveau siège social. Au moment de l'acquisition, la société était en train de rénover et d'aménager les bureaux afin d'accueillir ses employés au cours du dernier trimestre 2022. Le bâtiment est également

occupé par des espaces de vente et de stockage au sous-sol. Ce niveau, qui bénéficie d'une terrasse, est notamment occupé par deux restaurants. Le bâtiment Australia s'étend sur un rez-de-chaussée et trois étages supérieurs, répartis sur deux ailes. Il est entièrement loué à 12 locataires différents, ce qui démontre la flexibilité des surfaces et son agencement très efficace. Parmi ces locataires figure notamment la société Ingram Micro, leader mondial dans le domaine des technologies de l'information et de la communication.

**ESPAGNE**

**Prix de l'acquisition :** 11 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 8,24 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 3,2 ans  
**Locataires :** C&A, Sprinter, JD Sports...  
**Surface locative :** 3 450 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Commerce



**MULTI-LOCATAIRES | Séville**

ACQUIS LE 8 SEPTEMBRE 2022

L'acquisition consiste en quatre espaces de commerce, tous situés dans le centre commercial Los Arcos, dans la ville de Séville. Construit en 1992, ce centre commercial est l'un des plus plébiscités de la ville. Il est facilement accessible par les transports en commun. Les commerces acquis par CORUM sont répartis sur le rez-de-chaussée et le premier étage. Ils sont loués dans le cadre d'un bail « double net », qui implique la prise en charge d'une partie

des frais par les locataires, notamment la taxe foncière, la taxe municipale, la climatisation, les frais de maintenance et de fonctionnement. Les quatre locataires sont des entreprises de niveau international : C&A, la chaîne internationale de magasins de vêtements, JD Sports, l'enseigne britannique de vêtements sportifs, Sprinter, spécialisée dans la vente de vêtements sportifs, et JOMA, fabricant d'équipements sportifs, notamment pour des clubs de football ibériques.

**IRLANDE**

**Prix de l'acquisition :** 13 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,8 %  
**Durée du bail restant à courir :** 9,9 ans  
**Locataire :** Bank of Ireland  
**Surface locative :** 2 450 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau



**BANK OF IRELAND | Cork**

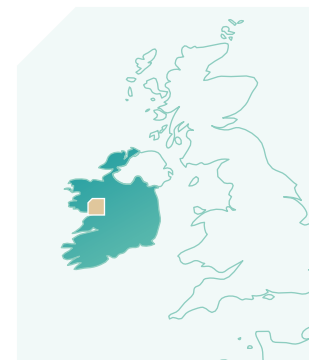
ACQUIS LE 21 MARS 2022

L'immeuble se situe à Cork, deuxième plus grande ville d'Irlande comptant 415 000 habitants. Il est localisé au cœur du quartier central des affaires de Cork, sur South Mall, proche de la St Patrick Street, principale artère commerçante de la ville accessible facilement à pied. La zone abrite notamment des entreprises internationales de l'industrie pharmaceutique comme Pfizer, mais aussi du secteur des technologies, comme Dell, Qualcomm ou encore Apple.

Bâti en 1960 et intégralement rénové en 2008, l'immeuble possède 5 niveaux pour une surface totale de 2 450 m<sup>2</sup>. Il est entièrement loué à Bank of Ireland, banque irlandaise fondée en 1783 et opérant en Irlande, au Royaume-Uni et en Amérique du Nord. Son actionnaire majoritaire est l'État irlandais. L'immeuble accueille le siège de l'entreprise pour la région de Munster, dont fait partie Cork.

**IRLANDE**

**Prix de l'acquisition :** 21 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,3 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 7,7 ans  
**Locataires :** HID Global Ireland et Avaya International  
**Surface locative :** 15 011 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Industrie et Bureau



**MULTI-LOCATAIRES | Galway**

ACQUIS LE 25 MAI 2022

Le bâtiment est situé à proximité du centre de Galway, « cœur économique » de la côte ouest irlandaise et 4<sup>e</sup> plus grande zone urbaine d'Irlande. L'immeuble, construit dans les années 80, a été rénové à plusieurs reprises et se compose désormais de deux parties distinctes. La première est utilisée pour les activités industrielles et les bureaux du locataire HID Global, une entreprise leader dans le domaine des technologies et solutions liées à la sécurité et aux contrôles

d'accès physiques et numériques. Elle s'est installée dans cet immeuble afin d'en faire l'un de ses centres d'excellence. HID est actuellement en train de finaliser un grand plan de rénovation commencé en 2019, après la signature d'un bail de 15 ans. La deuxième partie de l'immeuble est composée exclusivement de bureaux, loués à Avaya depuis 2010. Il s'agit d'une société spécialisée dans les solutions de communication destinées aux entreprises.

IRLANDE

**Prix de l'acquisition :** 16 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,9 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 4,7 ans  
**Locataires :** Intel, Digital River et WiPro Outsourcing  
**Surface locative :** 7 366 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau



**MULTI-LOCATAIRES | Shannon**

ACQUIS LE 10 JUIN 2022

Le bâtiment est situé à proximité du centre-ville de Shannon, une ville localisée dans l'ouest de l'Irlande. Elle a son propre aéroport et bénéficie d'une zone franche, un espace offrant un régime fiscal privilégié du fait de son positionnement en dehors du territoire national. L'immeuble, nommé Dromore House, a été construit en 2000 et est occupé à 86 %. Cette situation a permis de négocier, lors de l'acquisition, une remise correspondant à la part de l'immeuble non occupée. Ceci

nous permettra d'augmenter le rendement de l'immeuble une fois que cette partie de l'immeuble sera louée. Le locataire principal est Intel, leader mondial du microprocesseur. Le groupe y a basé son campus de recherche et développement. Digital River, acteur mondial de services de paiements en ligne, est le deuxième. Et le troisième est la société WiPro, une entreprise multinationale de services de conseil informatique et d'architecture des systèmes d'information.

IRLANDE

**Prix de l'acquisition :** 20 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 8,3 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 6,4 ans  
**Locataires :** Woodies, Brand Max...  
**Surface locative :** 15 700 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Commerce



**MULTI-LOCATAIRES | Tullamore**

ACQUIS LE 15 DÉCEMBRE 2022

Ce centre commercial est situé dans la ville de Tullamore, au centre de l'Irlande, à 100 km à l'ouest de Dublin. L'ensemble immobilier, composé d'une dizaine d'enseignes, est connu sous le nom de « Tullamore Retail Park ». Construit en 2004, il s'étend sur 15 700 m<sup>2</sup> et propose à ses visiteurs un large choix d'articles ménagers, de jardinage, d'équipements électriques et sportifs. Les locaux sont entièrement loués à 10 locataires. Les deux principaux sont Woodies, le premier

détaillant de bricolage en Irlande, et Brand Max, une grande marque de mode discount du pays. On y compte également la célèbre chaîne américaine de restauration rapide Burger King, avec un service « drive », qui permet d'augmenter la fréquentation du centre commercial. Les autres occupants sont des enseignes nationales, dont le rayonnement grandit à l'international, comme Homesavers ou encore Argos.

ITALIE

**Prix de l'acquisition :** 80 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,86 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 6,7 ans  
**Locataire :** Intensa Sanpaolo  
**Surface locative :** 29 146 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau et Commerce



**INTENSA SANPAOLO | Vicence, Trévise, Pescara, Capri, Naples, Ancône, Reggio d'Émilie, Lecco, Ravenne et Ferrara**

ACQUIS EN MARS, MAI ET JUILLET 2022

Ce lot compte dix propriétés, situées dans autant de grandes villes transalpines. Ravenne, Naples, Ancône, Ferrare, Trévise, c'est toute l'Italie qui est traversée, du nord au sud. Ces bâtiments, pour la plupart historiques, abritent à la fois des agences accueillant les clients, mais aussi des bureaux, ainsi que des annexes techniques. Le locataire unique, Intesa Sanpaolo, est l'un des premiers groupes bancaires européens. Il s'agit de la plus grande banque

du pays en termes de nombre de succursales (5 200 agences dont 4 200 en Italie) et d'employés (98 000 dont 75 000 en Italie), mais également de ressources financières et patrimoniales (48 milliards d'euros). Intesa Sanpaolo accompagne plus de 20,6 millions de clients (dont 13,5 millions en Italie) en Europe centrale et orientale, au Moyen-Orient et en Afrique du Nord.

ITALIE

**Prix de l'acquisition :** 20 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,7 %  
**Durée moyenne des baux restant à courir :** 7,5 ans  
**Locataires :** iQera Italia et Wind TRE  
**Surface locative :** 7 884 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau



**MULTI-LOCATAIRES | Rome**

ACQUIS LE 30 SEPTEMBRE 2022

Cet immeuble est situé à la périphérie de Rome, dans une zone connue sous le nom de « EUR ». Il s'agit de l'un des principaux marchés de bureaux de Rome, qui accueille de nombreuses entreprises nationales et internationales. Construit au début des années 70, le bâtiment a été entièrement remis à neuf au cours de plusieurs campagnes de rénovation, entre 2011 et 2022. La grande majorité du bâtiment est louée à l'entreprise iQera, une société de gestion d'encours et de recouvrement de créances

amiables et judiciaires, qui exerce auprès de particuliers et d'entreprises. Fondé en 1986, le Groupe a réalisé 346 M€ de chiffre d'affaires l'an passé et est réparti dans 10 pays à travers le monde. La société a choisi cet immeuble pour installer son nouveau siège social italien. Une grande partie du sous-sol est louée à l'opérateur de réseau mobile Wind pour ses opérations techniques. Il représente un quart des loyers versés et est engagé jusqu'en septembre 2028.

PAYS-BAS

**Prix de l'acquisition :**  
43 M€

**Rendement à l'acquisition :** 7,7 %

**Durée du bail restant à courir :** 7,2 ans

**Locataire :**  
Royal HaskoningDHV

**Surface locative :**  
26 155 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**ROYAL HASKONINGDHV | Amersfoort**

ACQUIS LE 31 MARS 2022

L'immeuble se situe au sud de la ville d'Amersfoort, à seulement 10 minutes du centre-ville d'Utrecht. L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments distincts reliés entre eux par le sous-sol. Le bâtiment ABC est le plus ancien, il offre une surface de 18 007 m<sup>2</sup>. Le bâtiment D, adjacent, a été construit en 1999, pour un total de 8 148 m<sup>2</sup>. Depuis sa construction, l'ensemble immobilier est entièrement loué à Royal HaskoningDHV, société

néerlandaise indépendante de conseil en ingénierie, leader en matière de développement durable et d'innovation, qui en a fait son siège mondial. Le cabinet, spécialiste des projets publics et privés à l'échelle internationale, développe notamment ses activités dans les secteurs de l'aviation, la construction, l'énergie, l'industrie, le développement urbain et territorial. Il compte 6 000 collaborateurs dans 30 pays.

PAYS-BAS

**Prix de l'acquisition :**  
43 M€

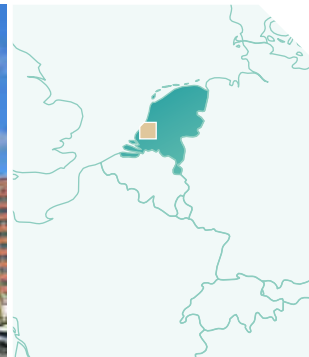
**Rendement à l'acquisition :** 7,4 %

**Durée du bail restant à courir :** 3,6 ans

**Locataire :**  
Police nationale néerlandaise

**Surface locative :**  
16 392 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**POLICE NATIONALE NÉERLANDAISE | Rotterdam**

ACQUIS LE 19 DÉCEMBRE 2022

L'immeuble se trouve dans le quartier d'Alexander, à 8 km au nord du centre-ville de Rotterdam. Il s'agit de la deuxième plus grande ville des Pays-Bas, après Amsterdam. Elle est notamment connue pour avoir le plus grand port d'Europe, mais aussi l'un des plus grands au monde. Construits en 1987, les locaux ont été entièrement rénovés en 2016. Ils s'étendent sur une superficie de 16 392 m<sup>2</sup>, entièrement loués par la Police nationale, qui y a installé ses bureaux.

La Police nationale néerlandaise en est l'unique occupant. Ils sont directement reliés au ministère de la Sécurité et de la Justice néerlandaise, qui emploie 65 000 personnes, dont 51 000 officiers et 14 000 fonctions administratives. Cet immeuble est l'une des trois implantations « multi-services » de la Police nationale aux Pays-Bas. Environ 1 000 employés sont présents sur ce site, sur lequel ils ont notamment installé leur service dédié à la gestion des ressources humaines.

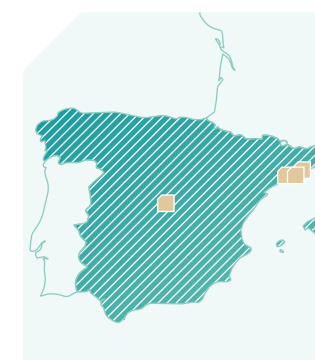


POLICE NATIONALE NÉERLANDAISE - Rotterdam - Pays-Bas - Acquis le 19 décembre 2022





GALAPAGOS, DR. REDDY'S... - Leiden - Pays-Bas - Cédés les 30 juillet et 17 décembre 2021



**ESPAGNE**

**Prix de cession :**  
34 M€  
**Plus-value :**  
5 M€  
**Locataire :**  
B&B Hotels

**B&B HOTELS | Fuenlabrada, Granolles, Mollet et Viladecans**

ACQUIS LE 11 MAI 2017 | CÉDÉS LE 31 MAI 2022

CORUM Origin avait annoncé la vente de huit hôtels en Espagne en décembre 2021. Achetés entre 2017 et 2018 pour 36,9 M€, ils ont été revendus pour un total de 49,3 M€, permettant de réaliser une plus-value totale de 12,4 M€. Quatre d'entre eux ont été vendus en

décembre 2021, et les quatre autres ont été cédés en mai 2022 pour 34 M€. Cette cession démontre ainsi que le marché immobilier de l'hôtellerie, donné pour moribond depuis quelques années, offre de belles opportunités, y compris lors de cessions.

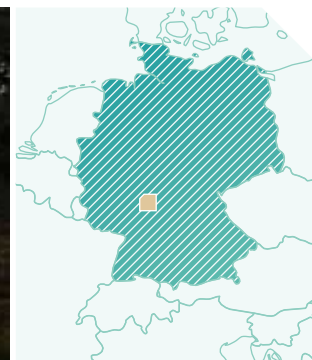


**LES VENTES RÉALISÉES EN 2022**

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

**ALLEMAGNE**

**Prix de cession :**  
95 M€  
**Plus-value :**  
24 M€  
**Locataire :**  
Europark



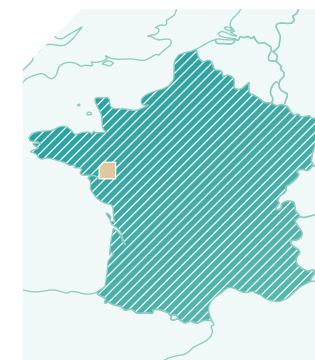
**EUROPARK | Francfort**

ACQUIS LE 25 OCTOBRE 2015 | CÉDÉ LE 20 DÉCEMBRE 2022

Cet immeuble de bureaux, situé à Francfort, a été vendu pour un montant de 95 M€ nets vendeur. L'opération permet de dégager une plus-value record de 24 M€, soit plus de 18 M€ nets de frais. Celle-ci a été entièrement redistribuée aux épargnants selon leur nombre de parts investies dans CORUM Origin. Loué depuis sept ans à la Deutsche Bank, il faisait partie du patrimoine de la SCPI depuis 2015. Son acquisition avait suscité un certain scepticisme sur le marché : d'une part, la banque venait d'encaisser une perte importante suite à la crise financière grecque, et d'autre part cet immeuble de 71 M€ pesait lourd dans le patrimoine

de la SCPI. Les gérants de CORUM avaient pourtant affiché leur confiance dans la première banque d'Allemagne, qui présentait des fondamentaux solides et avait pris les mesures nécessaires pour rétablir sa rentabilité. Pour sa revente, les gérants ont perçu l'opportunité de mettre en compétition des sociétés spécialisées dans l'hébergement de « data centers » (centres de données). C'est finalement un investisseur américain qui a emporté la vente. Cette vente intervient aussi dans l'optique d'évacuer de façon anticipée un futur risque locatif, le bail avec la Deutsche Bank arrivant à échéance d'ici deux ans.

**FRANCE**



**Prix de cession :**  
0,8 M€  
**Moins-value :**  
0,3 M€  
**Locataire :**  
Technoparc

**TECHNOPARC | Nantes**

ACQUIS LE 30 MAI 2016 | CÉDÉ LE 8 JUIN 2022

L'immeuble de bureaux que nous détenons au sein du Technoparc de l'Aubinière était vacant depuis 2018, le marché locatif étant relativement compliqué sur la zone.

De plus, les charges liées à l'entretien de cet immeuble étaient relativement élevées, il nous a donc paru opportun de le vendre malgré la moins-value.




GIMI ET ECOLAB - Monselice - Italie - Cédés le 29 décembre 2021



## LES ÉLÉMENTS **FINANCIERS**



Stratégie financière appliquée, transparence de l'information, rentabilité régulière, disponibilité et professionnalisme du conseiller dédié.  **PASCALE B.**

# LE MARCHÉ DES PARTS

Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM Origin.

**Date de création :** 6 février 2012  
**Date d'ouverture au public :** 6 avril 2012  
**Prix de souscription de la part au 01/01/2022 :** 1090 €  
**Prix de souscription de la part au 31/12/2022 :** 1135 €  
**Valeur nominale de la part :** 862 €  
 La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## Évolution du capital

	2022	2021	2020	2019	2018
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	1 966 699	1 750 614	1 576 288	1 476 906	1 186 729
Nombre de parts au 31/12	2 281 547	2 030 869	1 828 633	1 713 342	1 376 716
Nombre d'associés au 31/12	45 256	39 020	33 010	30 165	23 284
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	36 869	29 055	17 586	45 093	41 355
Prix d'entrée au 31/12 <sup>[1]</sup> en €	1 135	1 090	1 090	1 090	1 075

[1] Prix payé par le souscripteur.

## Évolution du prix de la part

	2022	2021	2020	2019	2018
Prix de souscription au 01/01	1090 €	1090 €	1090 €	1075 €	1060 €
Prix de souscription au 31/12	1135 €	1090 €	1090 €	1090 €	1075 €
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>[1]</sup>	75,01 €	76,62 €	65,40 €	67,88 €	77,68 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
Taux de rendement interne <sup>[2]</sup>	7,06 %	6,60 %	5,77 %	5,65 %	5,57 %
Taux de distribution <sup>[3]</sup>	6,88 %	7,03 %	6,00 %	6,28 %	7,33 %
Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>	4,13 %	0,00 %	0,00 %	1,40 %	1,42 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.  
 [2] Taux de rendement interne calculé sur 10 ans en 2022 et 2021 (sur 5 ans les années précédentes), mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.  
 [3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, soit 0,94 % en 2022) divisé par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1<sup>er</sup> janvier 2022).  
 [4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## Chiffres clés

	2022		2021	
	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	203 563	100,11	178 348	97,67
Résultat de l'activité immobilière	160 899	79,13	140 924	77,17
Résultat de l'exercice	131 558	64,70	115 021	62,99
<b>2 - VALEURS BILANCIELLES<sup>[2]</sup></b>				
Capital social	1 966 699	862,00	1 750 614	862,00
Total des capitaux propres	2 058 914	902,42	1 830 110	901,15
Immobilisations locatives	2 252 676	987,35	1 863 604	917,64
Titres, parts et actions des entités contrôlées	170 665	74,80	170 665	84,04
Total de l'état du patrimoine	2 058 914	902,42	1 830 110	901,15
<b>3 - AUTRES INFORMATIONS<sup>[1]</sup></b>				
Résultat distribuable	131 558	64,71	115 021	62,99
Dividende <sup>[3]</sup>	154 756	75,01	142 409	77,99
<b>4 - PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>				
Valeur vénale des immeubles	2 533 649	1 110,50	2 142 241	1 054,84
Valeur comptable	2 058 914	902,42	1 830 110	901,15
Valeur de réalisation	2 181 790	956,28	1 955 042	962,66
Valeur de reconstitution	2 673 751	1 171,90	2 391 207	1 177,43

[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 2022 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (64,71 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2022 (10,30 €). Le dividende 2021 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 €).



C&A, JD SPORTS ET SPRINTER - Valence - Espagne - Acquis le 30 juin 2022

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

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	82,68	97,64 %	84,17	99,11 %	84,21	98,95 %	88,55	99,06 %	91,89	98,97 %
Produits financiers <sup>[1]</sup>	0,01	0,01 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits divers	1,99	2,35 %	0,75	0,89 %	0,89	1,05 %	0,84	0,94 %	0,96	1,03 %
Transfert de charges	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
<b>TOTAL REVENUS<sup>[2]</sup></b>	<b>84,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>84,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>85,10</b>	<b>100,00 %</b>	<b>89,40</b>	<b>100,00 %</b>	<b>92,85</b>	<b>100,00 %</b>
Commission de gestion	10,25	12,11 %	10,44	12,29 %	10,44	12,27 %	11,03	12,34 %	10,28	11,07 %
Autres frais de gestion	1,46	1,73 %	1,26	1,48 %	1,45	1,70 %	2,17	2,43 %	2,25	2,42 %
Entretien du patrimoine	0,57	0,68 %	0,56	0,66 %	1,07	1,25 %	1,36	1,52 %	0,59	0,63 %
Charges financières	2,96	3,49 %	2,85	3,36 %	2,29	2,69 %	2,24	2,50 %	2,87	3,09 %
Charges locatives non récupérables	6,73	7,95 %	4,36	5,13 %	3,94	4,63 %	3,55	3,98 %	2,41	2,59 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>21,98</b>	<b>25,95 %</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>
Amortissements nets <sup>[3]</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>[3]</sup>	-2,00	-2,36 %	2,50	2,95 %	2,55	2,99 %	3,79	4,24 %	1,31	1,41 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-2,00</b>	<b>-2,36 %</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>TOTAL CHARGES<sup>[4]</sup></b>	<b>19,98</b>	<b>23,60 %</b>	<b>21,96</b>	<b>25,86 %</b>	<b>21,74</b>	<b>25,55 %</b>	<b>24,14</b>	<b>27,01 %</b>	<b>19,70</b>	<b>21,22 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>64,70</b>	<b>76,40 %</b>	<b>62,96</b>	<b>74,14 %</b>	<b>63,36</b>	<b>74,45 %</b>	<b>65,25</b>	<b>72,99 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>
Résultat exceptionnel	-	0,00 %	0,03	0,03 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Variation report à nouveau	0,00	0,00 %	0,01	-0,01 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
<b>Revenus distribués avant PF et PS</b>	<b>64,69</b>	<b>76,40 %</b>	<b>62,98</b>	<b>74,16 %</b>	<b>63,36</b>	<b>73,00 %</b>	<b>65,25</b>	<b>73,00 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>
<b>Revenus distribués après PF et PS</b>	<b>64,69</b>	<b>76,40 %</b>	<b>62,98</b>	<b>74,16 %</b>	<b>63,36</b>	<b>73,00 %</b>	<b>65,25</b>	<b>73,00 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</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 prélevés sur la prime d'émission.

## Emploi des fonds (en k€)

	Total au 31/12/2021	Variation	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	2 162 364	284 208	2 446 572
+ Emprunts	343 668	35 293	378 961
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	87 594	14 744	102 338
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	264 821	39 287	304 108
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	2 034 269	389 072	2 423 341
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	19 820	-1 061	18 758
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>139 168</b>	<b>-124 664</b>	<b>14 504</b>

[1] Les plus-values des cessions de l'année ont été distribuées (cf. Page 46).

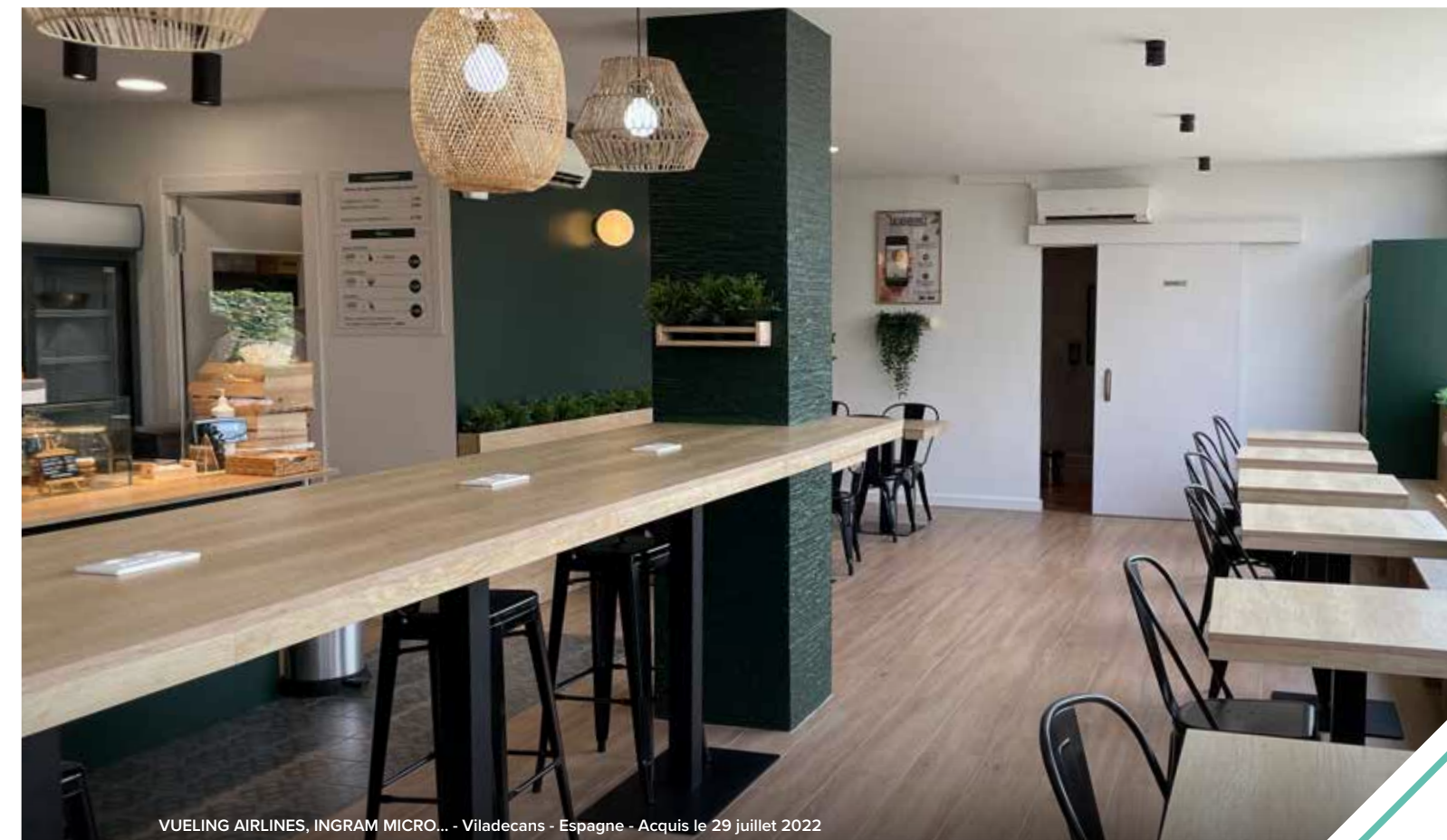
## Tableau de financement (en k€)

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

	31/12/2022	31/12/2021
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>151 372</b>	<b>51 049</b>
<b>RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>		
Bénéfice de l'exercice	131 558	115 021
Cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	4 492	27 403
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	229 859	184 315
Variation des dettes hors solde sur dividendes	45 556	18 929
Dotations aux provisions	7 395	11 185
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>418 860</b>	<b>356 853</b>
<b>EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>		
Variation des valeurs réalisables	-1 313	42 002
Acquisitions d'immeubles	389 072	89 067
Solde du dividende de l'exercice précédent	11 111	7 985
Acomptes sur dividendes de l'exercice <sup>[2]</sup>	124 454	111 621
Reprise d'amortissements et de provision	10 516	5 855
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>533 840</b>	<b>256 530</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>36 392</b>	<b>151 372</b>

[1] Plus-values sur cessions d'actifs distribuées sur l'année 2022, nettes des honoraires de la société de gestion. La plus-value réalisée en décembre à la suite de la vente de l'immeuble à Francfort a été distribuée en janvier et n'est pas présentée dans ce tableau.

[2] Acomptes 2022 et plus-values sur cession 2022.



VUELING AIRLINES, INGRAM MICRO... - Viladecans - Espagne - Acquis le 29 juillet 2022

# LES COMPTES ANNUELS

## COMPTES

### État du patrimoine (en k€)

	2022		2021	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Immobilisations locatives - incluant les frais d'acquisition	2 252 658	2 357 531	1 863 585	1 965 623
Immobilisations en cours	18	18	18	18
Titres de participation	170 665	176 100	170 665	176 600
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-12 568	-	-16 959	-
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>2 410 773</b>	<b>2 533 649</b>	<b>2 017 309</b>	<b>2 142 241</b>
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	51 164	51 164	47 040	47 040
Autres créances	92 380	92 380	89 230	89 230
Placements et disponibilités	36 392	36 392	151 372	151 372
Provisions pour risques et charges	-5 385	-5 385	-4 447	-4 447
Dettes financières	-385 857	-385 857	-350 220	-350 220
Dettes d'exploitation	-130 108	-130 108	-121 520	-121 520
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-341 414</b>	<b>-341 414</b>	<b>-188 545</b>	<b>-188 545</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>-10 445</b>	<b>-10 445</b>	<b>1 346</b>	<b>1 346</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>2 058 914</b>	<b>-</b>	<b>1 830 110</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[1]</sup></b>	<b>-</b>	<b>2 181 790</b>	<b>-</b>	<b>1 955 042</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€)

	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>CAPITAL</b>	<b>1 750 614</b>	<b>216 085</b>	<b>1 966 699</b>
Capital souscrit	1 750 614	216 085	1 966 699
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>59 652</b>	<b>13 774</b>	<b>73 427</b>
Prime d'émission	411 750	68 123	479 873
Prélèvement sur prime d'émission	-352 097	-54 349	-406 446
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>	<b>19 820</b>	<b>-1 061</b>	<b>18 758</b>
<b>RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>23</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			
Résultat au 31/12/21	115 021	-115 021	-
Acomptes sur distribution au 31/12/21	-115 006	115 006	-
Résultat au 31/12/22	-	131 558	131 558
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2022	-	-131 551	-131 551
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 830 110</b>	<b>228 804</b>	<b>2 058 914</b>

### Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	550 315	574 507
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	879
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-167 695	-186 739
Aval, cautions	-	-
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)</b>	<b>578 208</b>	<b>388 646</b>

### Compte de résultat (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	168 126	153 694
Charges facturées	10 499	12 515
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	4 046	1 373
Reprise de provisions	6 149	1 017
Transfert de charges Immobilières	14 744	9 748
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>203 563</b>	<b>178 348</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 499	12 515
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 164	1 017
Dotation aux provisions pour gros entretiens	2 091	5 636
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	14 141	8 458
Charges sur acquisitions réalisées	14 744	9 748
Charges sur acquisitions non réalisées	26	50
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>42 664</b>	<b>37 424</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>160 899</b>	<b>140 924</b>

## Compte de résultat (en k€) (suite)

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>	36 869	29 055
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	783
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>36 869</b>	<b>29 839</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>	57 716	48 114
Diverses charges d'exploitation	2 975	2 295
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	734
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>60 691</b>	<b>51 143</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-23 823</b>	<b>-21 305</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	20	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>20</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	5 538	4 653
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>5 538</b>	<b>4 653</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-5 518</b>	<b>-4 653</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	-	54
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>54</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>131 558</b>	<b>115 021</b>

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 36 869 k€ en 2022 et 29 055 k€ en 2021.

## ANNEXE AUX COMPTES

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

- o aux dispositions du règlement ANC n° 2014-2003 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 ;
- o 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 :

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

## Déroptions

- o aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- o aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- o 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 :

- o la méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- o 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 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains et constructions locatives	1 840 167	486 316	97 303	2 229 180
Immobilisations en cours	18	-	-	18
Frais d'acquisition	23 418	2 435	2 376	23 478
Titres de participation	170 665	-	-	170 665
<b>TOTAL</b>	<b>2 034 268</b>	<b>488 751</b>	<b>99 679</b>	<b>2 423 341</b>

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

	2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Lempäälä	18	18
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

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

	Provision au 01/01/2022	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2022
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	15 399	197	1 894	333	6 149	11 008

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/23	7 866
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/24	2 139
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/25	623
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/26	380
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/27	0
<b>TOTAL</b>		<b>11 008</b>

### Immobilisations financières

Les titres de participations détenus<sup>[1]</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2022.

Société détenue (en k€)	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2022	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	13 500	2,5	-	1 508	100 %
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16 389	16 700	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	40 000	17 963	-	18 374	100 %
Emerald Oulu	19/06/2019	7 706	7 700	473	-	4 122	100 %
Helsinki2	21/02/2020	46 479	47 000	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>176 100</b>	<b>18 463</b>	<b>18 463</b>	<b>49 065</b>	

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

Les titres de participations détenus par CORUM Origin sont relatifs à des sociétés MREC (Mutual Real Estate Companies) via lesquelles la SCPI détient ses immeubles localisés en Finlande. (cf. page 54).

### Les autres immobilisations financières (en k€)

	2021	Versements	Remboursements	2022
Dépôts et cautionnements	732	332	550	515
<b>TOTAL</b>	<b>732</b>	<b>332</b>	<b>550</b>	<b>515</b>

### Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élèvent à 385 857 k€ à fin 2022 et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 378 961 k€ et des dépôts de garantie pour 6 896 k€.

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	378 961	343 668
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>378 961</b>	<b>343 668</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>6 896</b>	<b>7 041</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>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>	<b>196 963</b>	<b>181 635</b>	<b>362</b>	<b>378 961</b>
Emprunts amortissables	40 601	10 150	362	51 114
Emprunts « in fine »	156 362	171 485	-	327 847
<b>TOTAL</b>	<b>196 963</b>	<b>181 635</b>	<b>362</b>	<b>378 961</b>

### Dettes garanties

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

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants garanties données (k€)
BPI France - 2014	Hypothèque inscrite	Lieusaint / Les Ulis	32 490
Bayern LB - 2015	Hypothèque inscrite	Neu-Isenburg	23 800
BPVF - 2017	Hypothèque inscrite	Meudon / Novotel Schipol	67 600
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)	145 740
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)	117 625
AIB - 2020	Hypothèque inscrite	Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / KILMAINHAM / CLASSON	163 060
<b>TOTAL</b>			<b>550 315</b>

### Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers

Néant.

### Ratio d'endettement (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts bancaires	378 961	343 668
Engagements immobiliers	0	0
Valeur de réalisation	2 181 790	1 955 042
Ratio d'endettement	17 %	22 %

## INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

	2022	2021
<b>REPRISE DE SOLDE ANTÉRIEUR</b>	<b>19 818</b>	<b>0</b>
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées <sup>[1]</sup>	29 652	27 830
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	5 388	2 490
- Provisions/honoraires de la société de gestion	6 439	391
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	18 885	5 132
<b>= PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES<sup>[2]</sup></b>	<b>18 758</b>	<b>19 818</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 dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives diminués de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

[2] Le solde 31/12/2022 s'obtient en partant du solde au 31/12/2021.

### Résultat de l'exercice (en k€)

	2022
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>131 558</b>
Report à nouveau utilisé	0
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	131 551
<b>TOTAL REPORT À NOUVEAU</b>	<b>7</b>

### Valeurs de la société au 31 décembre 2022

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

- o comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- o de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- o 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 2 281 547 au 31 décembre 2022.

	2022 (en k€)	2022 par part (en €)	2021 (en k€)	2021 par part (en €)
Placements immobiliers	2 410 773	-	2 017 309	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-351 859	-	-187 199	-
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>2 058 914</b>	<b>902,42</b>	<b>1 830 110</b>	<b>901,15</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	2 533 649	-	2 142 241	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-351 859	-	-187 199	-
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>2 181 790</b>	<b>956,28</b>	<b>1 955 042</b>	<b>962,66</b>
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice <sup>[2]</sup>	172 073	-	150 081	-
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	319 888	-	286 084	-
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>2 673 751</b>	<b>1 171,90</b>	<b>2 391 207</b>	<b>1 177,43</b>

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net moins déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. La hausse 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 2022.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à noter.

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Détail des créances

Décomposition des postes du bilan en k€	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
Créances locataires	45 723	41 759
Créances douteuses	9 515	9 354
Dépréciation des créances locataires	-4 074	-4 074
<b>TOTAL</b>	<b>51 164</b>	<b>47 040</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Fournisseurs d'immobilisations - avances	-	-
Fournisseurs exploitation - débiteur	-	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	90 877	86 713
Syndics	1 503	2 517
Associés débiteurs	-	-
Créances sur distribution	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>92 380</b>	<b>89 230</b>
<b>TOTAL LOCATAIRES, COMPTES RATTACHÉS ET AUTRES CRÉANCES</b>	<b>143 544</b>	<b>136 270</b>

### Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan en k€	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	378 961	343 668
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>378 961</b>	<b>343 668</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>	<b>6 896</b>	<b>7 041</b>
Locataires créditeurs	7 189	7 189
Fournisseurs et comptes rattachés	11 331	4 491
État et autres collectivités	87 180	87 549
Syndics	7 906	4 890
Associés créditeurs	15 710	7 660
Dettes sur distribution	793	9 740
<b>TOTAL</b>	<b>130 108</b>	<b>121 520</b>



## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

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

	2022	2021
Loyers	168 126	153 694
Charges facturées	10 499	12 515
Produits des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	4 046	1 373
Reprise de provisions	6 149	1 017
Transfert de charges immobilières	14 744	9 748
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>203 563</b>	<b>178 348</b>

Les loyers et les charges facturées représentent 87 % des produits liés à l'activité.  
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

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

	2022	2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 499	12 515
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 164	1 017
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 091	5 636
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Autres charges immobilières (dont charges financières)	14 141	8 458
Charges sur acquisitions réalisées	14 744	9 748
Charges sur acquisitions non réalisées	26	50
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>42 664</b>	<b>37 424</b>

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 10 499 k€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretiens représentent 2 091 k€ et doivent être mises en corrélation avec les reprises de provisions pour gros entretiens pour 6 149 k€.

Les autres charges immobilières pour un montant de 14 141 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 36 869 k€ sont constitués :

- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 36 868 k€ correspondant aux commissions de souscription.

## Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2022, 56 779 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des loyers HT encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 19 910 k€ ;
- 11,964 % TTI du prix de souscription, soit 36 869 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 2 975 k€ sont constituées :

- d'honoraires et frais divers pour 1 775 k€ ;
- d'impôts et taxes pour 1 200 k€.

## Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -5 538 k€ et est constitué des intérêts d'emprunts.

## Résultat exceptionnel

Néant.

## AUTRES INFORMATIONS

## Cautions/garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.

Ces engagements sont de différents types à savoir :

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

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

## 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 2022 en k€
<b>FRANCE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Parc Faraday, Bâtiment 2 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris	775	24/07/2012	1 780	90	1 690	1 600
	Lognes, 3/5 allée du Haras ZAC Le Mandinet 77185 Lognes	4 484	11/12/2013	10 098	754	9 345	10 010
	Les Ulis 1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis	17 620	20/06/2014	18 889	1 308	17 581	19 500
	Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6 446	26/01/2016 31/01/2017	12 389	1 119	11 269	11 500
	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	3 190
	Limay - Zone Industrielle Les Grands Vals 78520 Limay	13 789	15/09/2017	12 853	255	12 597	17 800
<b>BUREAU/COMMERCE</b>							
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 624	901	12 723	9 800
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	6 400
<b>SANTÉ</b>							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 517	527	9 990	7 680

## 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 2022 en k€
<b>HÔTEL</b>							
	Brétigny 7 route des Champcueils 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 800
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 525
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 950
<b>COMMERCE</b>							
	Amnéville Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1 156	-	1 156	420
	Torcy Bd du Huit mai, 71210 Torcy	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	2 000
<b>PORTUGAL</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Avenida da Liberdade n° 678-7121 Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	4 500
	Gandra, Mazedo parish, Monção council Monção Estrada Municipal 627 Molelos 3460-482 Tondela						
	Av. Mesquita Gavião n° 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	36 200
	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	9 300
<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>PAYS-BAS</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	7 325
	Floralaan 31 - 5928 RD Venlo	20 027	12/01/2016	15 953	953	15 000	17 930
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP - Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	20 520
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel	9 599	28/12/2018	12 042	682	11 360	11 850
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8 914	28/12/2018	10 536	596	9 940	9 995
	Bastiaansplein	12 854	15/11/2019	842	2 392	38 450	34 595
	Hermitage 1-140	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	26 040
	Mosae Forum - Maastricht	14 029	31/07/2021	60 856	4 927	55 930	57 115

## 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 2022 en k€
<b>BUREAU</b>							
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	25 530
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	5 355
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 805	605	8 200	7 160
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 559	23/09/2016	40 435	2 635	37 800	42 625
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	52 795
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	7 330
	Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH	8 740	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	13 870
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17 257	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	57 195
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	14 890
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 315	395	5 919	5 760
	Fascinatio Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel	8 040	15/06/2020	16 212	976	15 236	16 200
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5 231	15/06/2020	7 930	479	7 452	7 360
	Bloemlaan 4 - Hoofddorp	3 674	30/06/2020	8 536	601	7 935	6 235
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6 663	10/02/2021	8 212	662	7 550	7 320
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26 465	01/12/2021	47 653	3 653	44 000	46 900
	Laan 1914 nr. 35 Amersfoort	35 068	31/03/2022	41 126	126	41 000	39 600
	Marten Meesweg 35 Rotterdam	16 444	19/12/2022	42 974	3 624	39 350	41 450
<b>HÔTEL</b>							
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	56 100
	La Haye Indigo	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	11 405
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	5 020
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Oosterhout Everdenberg 14 Oosterhout	5 385	29/01/2021	2 915	215	2 700	3 655
<b>ALLEMAGNE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061 Monchengladbach	10 948	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	6 900
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23 887	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	41 500
<b>BUREAU</b>							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8 400	17/10/2014	20 754	1 314	19 440	23 800
<b>HÔTEL</b>							
	Am Weiher 1	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

## 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 2022 en k€
<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	57 800
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7 731	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 110
<b>IRLANDE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	7 125
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 250
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10 376	20/11/2020	5 305	405	4 900	4 850
	32 South Mall - Cork	2 453	21/03/2022	16 430	4 630	11 800	11 650
	Unit 20-29 Mervue Business Park - Galway	15 302	25/05/2022	22 094	2 694	19 400	19 700
	Dronmore House - Shannon	6 869	10/06/2022	15 191	466	14 725	14 950
	Tullamore Retail Park Tullamore	15 702	15/12/2022	21 941	3 441	18 500	18 670
<b>BUREAU</b>							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 765
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6 097	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	17 540
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	23 000
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	35 000
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 630
<b>ÉDUCATION</b>							
	The Steelworks Block B Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	7 900
<b>ESTONIE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	14 900
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Puusepa tee 4	28 164	04/01/2019	28 946	53	28 893	28 500
<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	14 800
<b>LITUANIE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Ukmergès ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	27 700
	Vakarinis aplinkkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	24 300
	Silutes Highway 28 Klaipėda	21 669	28/01/2021	21 859	20	21 839	23 800
	Maksimiskiu str. 5 - Vilnius	30 762	28/01/2021	35 911	21	35 890	38 000

## 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 2022 en k€
<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	10 300
	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	18 300
	Via Pinerolo n° 15	5 066	08/05/2019	6 786	374	6 412	6 800
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4 054	18/05/2020	4 498	282	4 215	4 600
	Corso Vittorio Emanuele II 254 - Pescara	1 859	11/03/2022	3 699	249	3 450	5 200
	Via Indipendenza 16 Treviso	5 292	11/03/2022	10 339	339	10 000	12 900
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5 179	11/03/2022	15 433	933	14 500	14 800
	Corso Stramira 2 - Ancona	2 381	04/05/2022	4 638	138	4 500	5 300
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1 113	04/05/2022	14 588	138	14 450	14 900
	Via Giovanni Merliani 19 Napoli	2 701	04/05/2022	12 738	338	12 400	12 300
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2 455	13/05/2022	7 074	1 503	5 571	6 200
	Piazza Mazzini 18 - Lecco	3 010	18/05/2022	4 429	164	4 265	5 100
	Piazza XX Settembre 7 Ravenna	2 690	31/05/2022	7 666	1 152	6 514	7 400
	Corso di Porta Reno 44 Ferrara	2 454	06/07/2022	5 252	902	4 350	5 000
<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	21 300
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	13 423	16/12/2020	16 567	567	16 000	18 000
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 - Bologna	9 275	30/11/2021	16 806	406	16 400	19 900
	Via Caterina Troiani n° 71/75 - Roma	3 273	27/10/2021	7 342	492	6 850	9 700
	VIA RAVA 73/75 - Roma	7 413	30/09/2022	23 509	3 584	19 925	24 600
<b>BUREAU/ACTIVITÉ</b>							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33 826	08/11/2016	63 873	2 846	61 028	70 900
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Strada Della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	6 534	170	6 363	7 300

## 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 2022 en k€
<b>FINLANDE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 800
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 200
	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	4 500
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	22 100
	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	7 700
	Tyynenmerenkatu 11 - Helsinki	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	47 000
	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	18 600
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 948	47	37 901	40 000
<b>HÔTEL</b>							
	Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 444	60	14 383	13 500
	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	16 700
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - Saariselkä*	10 001	28/06/2018	9 109	121	8 988	9 200
<b>BELGIQUE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18 868	09/12/2020	28 345	2 660	25 685	29 800
	Bd Roi Albert II 15 Saint-Josse-Ten-Noode	59 177	28/12/2022	169 933	133	169 800	194 000
<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>							
	Urb Playa Serena	26 166	07/02/2020	23 136	636	22 500	21 100
	Urb Playa Serena	8 686	07/02/2020	6 699	140	6 558	15 100
	Avenida de playa Serena	17 480	07/02/2020	16 438	496	15 942	6 000
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Route de Villena km 8 30510 Yecla	23 904	10/05/2016	25 067	844	24 223	10 800
	Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 Yecla	14 341	05/06/2018	14 712	582	14 130	9 000

## 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 2022 en k€
<b>COMMERCE</b>							
	Ribadeo - N-634, km 555 27710 Ribadeo	7 719	09/03/2018	9 439	212	9 227	11 820
	Carretera de Valencia 220	10 883	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 400
	Calle Valencia 24	29 041	27/03/2020	4 801	106	4 695	5 420
	Avenida Del Litoral, 4	7 445	27/03/2020	4 352	95	4 257	4 440
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15 389	27/03/2020	8 216	212	8 004	8 540
	N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada	5 520	27/03/2020	3 546	80	3 466	3 690
	Av. Tèxtil 56	6 723	27/03/2020	4 400	97	4 303	4 470
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7 491	27/03/2020	3 489	78	3 411	3 870
	Carretera N-340 Allosa de Ranes 27	8 518	27/03/2020	4 973	108	4 865	5 250
	Bahia Azul - Avenida Monserrat Caballé - Malaga	62 020	30/06/2021	23 089	733	22 357	24 700
	Avenida de Pius XII, 2 Valencia	3 774	30/06/2022	10 962	463	10 499	14 400
	Viladecans Business Park Carrer de Catalunya 83 VILADECANS	10 000	28/07/2022	26 249	2 249	24 000	27 750
	Avenida de Andalucía S/N Sevilla	3 481	08/09/2022	25 081	1 496	23 585	22 090
	Viladecans Business Park Viladecans	12 781	02/08/2022	14 562	2 837	11 725	11 600
<b>TOTAL</b>		<b>1 559 449</b>		<b>2 524 074</b>	<b>124 596</b>	<b>2 399 478</b>	<b>2 533 631</b>

\*Titres de participations contrôlés.

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

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

	2022		2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES<sup>(1)</sup></b>				
Bureau	1 023 917	1 105 631	775 863	855 831
Activité	120 592	110 510	120 592	110 990
Commerce	935 568	980 265	768 897	805 645
Logistique	101 027	103 365	101 027	104 825
Santé	9 990	7 680	9 990	7 680
Hôtel	208 384	226 180	234 096	257 252
<b>TOTAL</b>	<b>2 399 478</b>	<b>2 533 631</b>	<b>2 010 466</b>	<b>2 142 223</b>

(1) Ces valeurs correspondent au patrimoine immobilier hors frais d'acquisition et hors immobilisations en cours.

## Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2022
Commission de souscription	11,964 % TTI	Prix de souscription	36 869 k€
Commission de gestion en zone euro	12,4 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	19 910 k€
Commission de cession de part	0 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NS
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	6 439 k€
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0



# RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Efficacité des dirigeants, bonnes informations, bon rendement et facilité de souscription en ligne. »

**PIERRE D.**

WIND TRE ET IQERA ITALIA - Rome - Italie - Acquis le 30 septembre 2022

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Caractéristiques principales au 31 décembre 2022

o Capital nominal	1 967 M€
o Distribution 2022 (par part)	75,01 €
o Valeur IFI 2022* (par part)	999,21 €

\* Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

o Capitalisation (en prix de souscription)	2 590 M€
o Nombre de parts	2 281 547
o Nombre d'associés	45 256
o Distribution estimée 2023 (par part)	68,10 €

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

Chaque immeuble acquis en 2022 et en 2017 (plus de 5 ans) a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2022 (la valeur des autres immeubles a été actualisée à la même date). 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

Les recettes locatives représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2022. En d'autres termes, près de 100 % des revenus de la SCPI sont issus des loyers. Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 21,8 % des loyers quittancés de CORUM Origin.

## Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	1 452 468	1 324 640	1 297 138	1 146 609	992 538
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	65 211	80 321	53 816	16 158	2 875
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>[1]</sup>	94,99 %	94,72 %	96,4 %	99,3 %	99,7 %
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup>	96,21 %	96,34 %	97,3 %	98,9 %	99,5 %

[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 2022 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

- |  |  |   |
|--|--|---|
| o 3 à Yecla (31 687 m <sup>2</sup> )       | o 1 à Lieusaint (2 438 m <sup>2</sup> )            | o 1 à Rome Caterina (335 m <sup>2</sup> )     |
| o 1 à Nieuwegein (5 368 m <sup>2</sup> )   | o 1 à Braga (2 170 m <sup>2</sup> )                | o 1 à Vilvoorde (280 m <sup>2</sup> )         |
| o 3 à Hambourg (4 119 m <sup>2</sup> )     | o 1 à Hoofddorp - Red Office (684 m <sup>2</sup> ) | o 1 à Rotterdam - BAM (228 m <sup>2</sup> )   |
| o 1 à Juvignac (4 400 m <sup>2</sup> )     | o 1 à Delft (530 m <sup>2</sup> )                  | o 1 à Dublin Classon (83 m <sup>2</sup> )     |
| o 3 à Neu-Isenburg (4 300 m <sup>2</sup> ) | o 3 à Amneville (468 m <sup>2</sup> )              | o 1 à Villadecans Brasil (77 m <sup>2</sup> ) |
| o 1 à Val Plaza (4 077 m <sup>2</sup> )    | o 2 à Parc Faraday (377 m <sup>2</sup> )           |   |
| o 2 à Zaandam (3 240 m <sup>2</sup> )      | o 1 à Torcy (350 m <sup>2</sup> )                  |   |

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

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Hôtel	Santé	Total
France	2,3	0,1	1,5	0,3	0,3	4,5
Europe	46,5	32,1	8,1	8,6	0,2	95,5
<b>TOTAL</b>	<b>48,8</b>	<b>32,2</b>	<b>9,6</b>	<b>8,9</b>	<b>0,5</b>	<b>100</b>

## Composition patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Hôtel	Santé	Total
France	2,3	0,2	2,3	0,2	0,3	5,3
Europe	35,6	40,6	11,0	7,4	0,1	94,7
<b>TOTAL</b>	<b>37,9</b>	<b>40,8</b>	<b>13,3</b>	<b>7,6</b>	<b>0,4</b>	<b>100</b>



BANQUE INTESA SANPAOLO - Ferrara - Italie - Acquis le 6 juillet 2022

# 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 2022.

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

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

Le 7 mars 2023, le Conseil de surveillance de CORUM Origin s'est réuni afin d'examiner l'activité de la SCPI et les comptes qui vous sont présentés précédemment dans ce rapport, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

CORUM Origin a collecté, sur l'année 2022, 304 M€, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2022, la capitalisation de CORUM Origin s'élève à 2,590 milliards d'euros et la SCPI compte 45 256 associés.

Sur l'exercice 2022, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 36,869 M€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 19,910 M€.

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 2022, le développement des investissements s'est poursuivi avec vingt-deux immeubles acquis à l'étranger pour un total de 500 M€, acte en mains. Ces immeubles sont à usage de bureau (92 %) et commerce (8 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,7 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 7,2 ans pour les nouvelles entreprises locataires. Trois immeubles ont également été cédés en 2022, et une plus-value de 28,7 M€ a été distribuée aux associés au prorata du nombre de parts détenues.

Au 31 décembre 2022, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre treize pays de la zone euro : 26 % aux Pays-Bas, 16 % en Italie, 10 % en Finlande, 10 % en Belgique, 9 % en Irlande, 8 % en Espagne, 5 % en Allemagne, 4 % en France, 4 % en Lituanie, 3 % en Slovaquie, 2 % au Portugal, 2 % en Estonie et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 2,142 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 localisation géographique que de typologie immobilière des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 94,99 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus) et un taux d'occupation financier de 96,21 % (i.e. cumul des TOF trimestriels : loyers facturés/loyers facturables).

Notre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La croissance de la capitalisation de CORUM Origin est toujours maîtrisée avec une collecte dont 15 M€ n'étaient pas investis au 31 décembre 2022.

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 5 milliards d'euros ;
- l'approbation de la suppression de l'article 17.5 « Commission et suivi de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier ».

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.

Présidente du Conseil de surveillance

ALIZÉE BLIN

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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 de gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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 10 mars 2023

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaires aux comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

STÉPHANE LIPSKI

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES  
RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 2022, la commission de gestion s'élève à 19 909 935,52 € ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (11,976 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2022, la commission de souscription s'élève à 36 868 582,48 € ;
- commission d'arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTI) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2022, la commission d'arbitrage s'élève à 6 438 925 €.

Fait à Paris, le 10 mars 2023

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaires aux comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

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 du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et par son équipe composée de personnes dédiées à la conformité et au contrôle interne.

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

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

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

### Organisation de la conformité

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

Pour ce faire, le département Conformité a mis en place un dispositif de veille réglementaire qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et de ses clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif font l'objet

d'un contrôle *a priori* obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM Origin est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la Conformité.

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement une liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle publie régulièrement des avertissements à destination des épargnants et a mis en place un outil de détection dénommé AMF PROTECT EPARGNE.

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

### L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2022. Ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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

gère CORUM Origin sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif).

Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM Origin, notamment à travers le fil d'actualité trimestriel.

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

La société de gestion n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR<sup>[1]</sup>. 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.

### Organisation du contrôle interne

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

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

- les contrôles opérationnels de 1<sup>er</sup> niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau réalisés par l'équipe Contrôle interne qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3<sup>e</sup> niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle tri-annuel qui peut être adapté en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Le plan de contrôle 2023 intègre les thématiques du Rapport Annuel

de Contrôle soumis chaque année à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les axes de supervision prioritaires du régulateur comme la surveillance des prestataires informatiques externes (services en nuage notamment), la qualité des données ou encore la protection des épargnants à travers l'information diffusée.

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

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

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

### Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques a une double fonction : conseiller et assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes d'une part et s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre d'autre part. Cette double mission repose sur la réalisation périodique de la cartographie des risques de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. Elle s'appuie ensuite sur des contrôles visant à prévenir la société de gestion de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

### Les challenges de 2023

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management continue de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment celui de ses contrôles de 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> niveaux.

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

À noter que CORUM Asset Management dispose d'un outil de contrôle interne afin de documenter de façon uniforme les plans de contrôle de toutes les entités du Groupe, de maintenir une piste d'audit et de pouvoir suivre en temps réel le taux de réalisation des contrôles.

[1] Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

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

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

## Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de la SCPI CORUM Origin et d'anticiper tout risque d'illiquidité, CORUM Asset Management réalise régulièrement des « stress tests » pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de CORUM Origin, à 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 10 mai 2022 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 1 200 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 2022 est de 15 %.

## Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant évalue de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Origin a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

## Information des associés

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

## Politique de rémunération

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

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

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

Conformément à la directive précitée, une partie de la rémunération variable de certaines fonctions identifiées comme plus risquées peut en outre être soumise à un versement différé de manière à aligner les intérêts de la société, des clients et des collaborateurs.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 5 827 k€ pour 58 ETP (équivalent temps plein) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 80 % et de rémunérations variables à hauteur de 20 %.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 AVRIL 2023

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

## Au titre de l'Assemblée Générale ordinaire

### Première résolution

*Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 131 558 392,34 € et un capital social nominal de 1 966 699 054,18 €.

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

### Deuxième résolution

*Affectation du résultat au 31 décembre 2022*

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

Résultat net au 31 décembre 2022	131 558 392,34 €
Report à nouveau	23 275,63 €
Résultat disponible à affecter	131 581 667,97 €
Dividende	131 551 425,18 €
Report à nouveau après affectation	30 241,79 €

### Troisième résolution

*Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution*

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

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	2 058 914 235,50 €	902,42 €
Valeur de réalisation	2 181 790 400,76 €	956,28 €
Valeur de reconstitution	2 673 750 810,64 €	1 171,90 €

### Quatrième résolution

*Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées*

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

### Cinquième résolution

*Dividendes sur plus-values exceptionnelles*

L'Assemblée Générale ratifie la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » réalisées en 2022 à hauteur d'un montant de 23 204 927,37 € bruts, soit 16 415 268,33 € nets de fiscalité, versé en deux acomptes par la société de gestion selon les dispositions statutaires, sur la base du nombre de parts souscrites le dernier jour du mois précédant la distribution, et versé aux associés propriétaires de ces parts.

**Sixième résolution***Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance*

Conformément à l'article 18 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2023.

Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions. Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

**Septième résolution***Fixation du montant limite des emprunts*

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant sur l'augmentation du capital maximum statutaire, l'Assemblée Générale fixe à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €) le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la Société 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.

**Au titre de l'Assemblée Générale extraordinaire :****Huitième résolution***Modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social statutaire » et modifications corrélatives*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'augmenter le capital maximum statutaire en le portant de trois milliards d'euros (3 000 000 000 €) à cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €).

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 6.2 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

**« ARTICLE 6.2 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE**

*Le capital maximum statutaire est fixé à cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €). La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €) 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 demeure inchangé.

**Neuvième résolution***Suppression de l'article 17.5 « Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier »*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de supprimer l'article 17.5 des statuts relatifs aux commissions de travaux réalisés sur le patrimoine immobilier.

**Dixième résolution***Pouvoirs pour formalités*

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

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 2 133 k€.

**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**

- o Mme Alizée BLIN - Présidente du Conseil de surveillance
- o M. Stéphane TORTAJADA - Membre
- o M. Daniel DAUDE - Membre
- o M. Olivier DAVY - Membre
- o M. Paul GUADAGNIN - Membre
- o M. José MACHADO - Membre
- o M. Gabriel ROSNOBLET - Membre
- o SCI Immobilière de l'Aqueduc, représentée par M. Pierre CLASQUIN - Membre

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

**CORUM Origin**

RCS Paris 749 907 507

1 rue Euler, 75008 Paris

Visa AMF SCPI n° 12-17 en date du 24 juillet 2012

**Société de gestion**

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

**L'expert immobilier**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE  
167 quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX

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

**Les commissaires aux comptes****Titulaire :**

CAILLIAU DEDOUT 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



# CORUM ET LA VOILE



## PROGRAMME SPORTIF 2023



- o **19 au 24 septembre :**  
Défi Azimut (Lorient)
- o **29 octobre :**  
Transat Jacques Vabre  
(Le Havre > Martinique)
- o **début décembre :**  
Retour à la Base  
(Martinique > Lorient)



“  
CORUM L'Épargne est plus qu'un sponsor, c'est toute une entreprise avec laquelle nous co-construisons un projet long terme et ambitieux.”

**NICOLAS TROUSSEL**  
SKIPPER DE L'IMOCA CORUM L'ÉPARGNE

### Retour sur 2022

Une année placée sous le signe du challenge et de la résilience. Après un beau départ dans le peloton de tête sur la première course de l'année, la Guyader Bermudes 1000 Race, Nicolas Troussel a été contraint d'abandonner suite à une avarie de quille. S'en sont suivis plusieurs mois de chantier pour réparer mais également optimiser l'IMOCA CORUM L'Épargne, durant lesquels notre équipe a fait preuve d'abnégation et d'une solidarité sans faille.

Nicolas a finalement pu prendre le départ de la célèbre Route du Rhum le 9 novembre et franchir la ligne d'arrivée en Guadeloupe après 13 jours, 20 heures, 57 minutes et 2 secondes de course. La première transatlantique bouclée en solitaire sur CORUM L'Épargne pour Nicolas !

Le premier semestre 2023 est consacré à la mise en place d'évolutions techniques majeures sur le bateau, dans le but d'être le plus performant possible sur les courses de l'année et lors du Vendée Globe 2024.

### Un engagement à l'image de CORUM

Construit sur des valeurs fortes qui font notre ADN depuis notre création en 2011, le projet voile est un projet de développement d'entreprise. Il se veut le porte-étendard de notre marque, symbole de transparence, d'indépendance, d'innovation et de quête de performance. Tout comme nos produits d'épargne, la voile requiert de s'investir pleinement et dans la durée.

### L'intérêt pour votre épargne

Ce projet est une véritable vitrine de la marque et permet d'attirer l'attention et la confiance de nouveaux clients. Le choix, pour CORUM L'Épargne, de détenir son propre IMOCA est justifié par le bénéfice financier que vous en retirez en tant qu'épargnants. Expliquons-nous.

Rappelons d'abord que lorsque nous finançons une opération de communication, nous ne sommes pas en train de le faire avec votre épargne. En effet, ces dépenses ne sont pas financées avec la part de votre épargne que nous avons pour mission de faire fructifier. Vous nous rémunérez pour la gestion des produits d'épargne dans lesquels vous avez investi (SCPI, fonds obligataires, assurance vie). C'est avec ces revenus, et donc nos propres deniers, que nous finançons nos actions en faveur de la notoriété de la marque CORUM L'Épargne. Votre épargne n'est en rien mise à contribution.

Se faire connaître est évidemment important pour la croissance de notre société. Mais c'est également important pour votre épargne. Tout d'abord, plus les épargnants seront nombreux à investir dans l'une de nos SCPI par exemple, plus sa taille sera importante et plus elle sera diversifiée puisqu'elle pourra acheter plus d'immeubles et les louer à plus de locataires. Et comme vous le savez, cette plus grande diversification offrira une meilleure protection contre les risques, notamment le risque de vacance des immeubles ou le risque de potentiels loyers impayés de la part des locataires.

Au-delà de cet aspect vertueux, l'arrivée de nouveaux épargnants présente un vrai avantage pour nos clients historiques. Elle améliore la « liquidité » de leur investissement. En effet, si l'on reprend l'exemple des SCPI, pour autant que celles-ci aient de bonnes performances, une plus grande notoriété facilitera la revente de vos parts si vous voulez récupérer votre épargne. Alors qu'en matière d'immobilier, quand un investisseur veut récupérer son argent il doit revendre son immeuble, la SCPI peut offrir plus de souplesse : si un nouvel épargnant investit dans la SCPI, vous allez pouvoir récupérer votre épargne en seulement quelques jours.





**CORUM**  
ORIGIN

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

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