

2023

RAPPORT ANNUEL

L'essentiel de votre épargne

CORUM
ORIGIN

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

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

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

LA PRESSE EN PARLE

“

BOURSIER.COM

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

13 novembre 2023

LE FIGARO

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

26 novembre 2023

Boursorama

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

7 décembre 2023 ”



RTL Belgium
Bruxelles - Belgique
Acquis le 29 mars 2023

L'ÉDITORIAL | 4

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 9

L'essentiel de l'année 2023 | 10

Les distinctions | 12

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 15

L'analyse du marché immobilier | 16

SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 19

Le profil du patrimoine immobilier | 20

Une présence dans 13 pays de la zone euro | 22

Les immeubles acquis en 2023 | 23

Les immeubles vendus en 2023 | 25

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 27

Le marché des parts | 28

Les données financières | 29

Les comptes annuels de l'exercice 2023 | 32

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

Rapport de la société de gestion | 50

Rapport du Conseil de surveillance | 52

Rapport du commissaire aux comptes | 53

Rapport spécial du commissaire aux comptes | 55

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

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte | 61

NOS ENGAGEMENTS : S'INVESTIR POUR RÉUSSIR | 66

L'ÉDITORIAL

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

Communauté Flamande
Bruxelles - Belgique
Acquis le 28 décembre 2022



Frédéric PUZIN
Fondateur de
CORUM L'Épargne

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

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



▼ Rapport annuel CORUM Origin 2019

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

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

Avoir un objectif de rendement : le fusible protecteur !

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

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

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

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

Un marché qui s'assainit

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

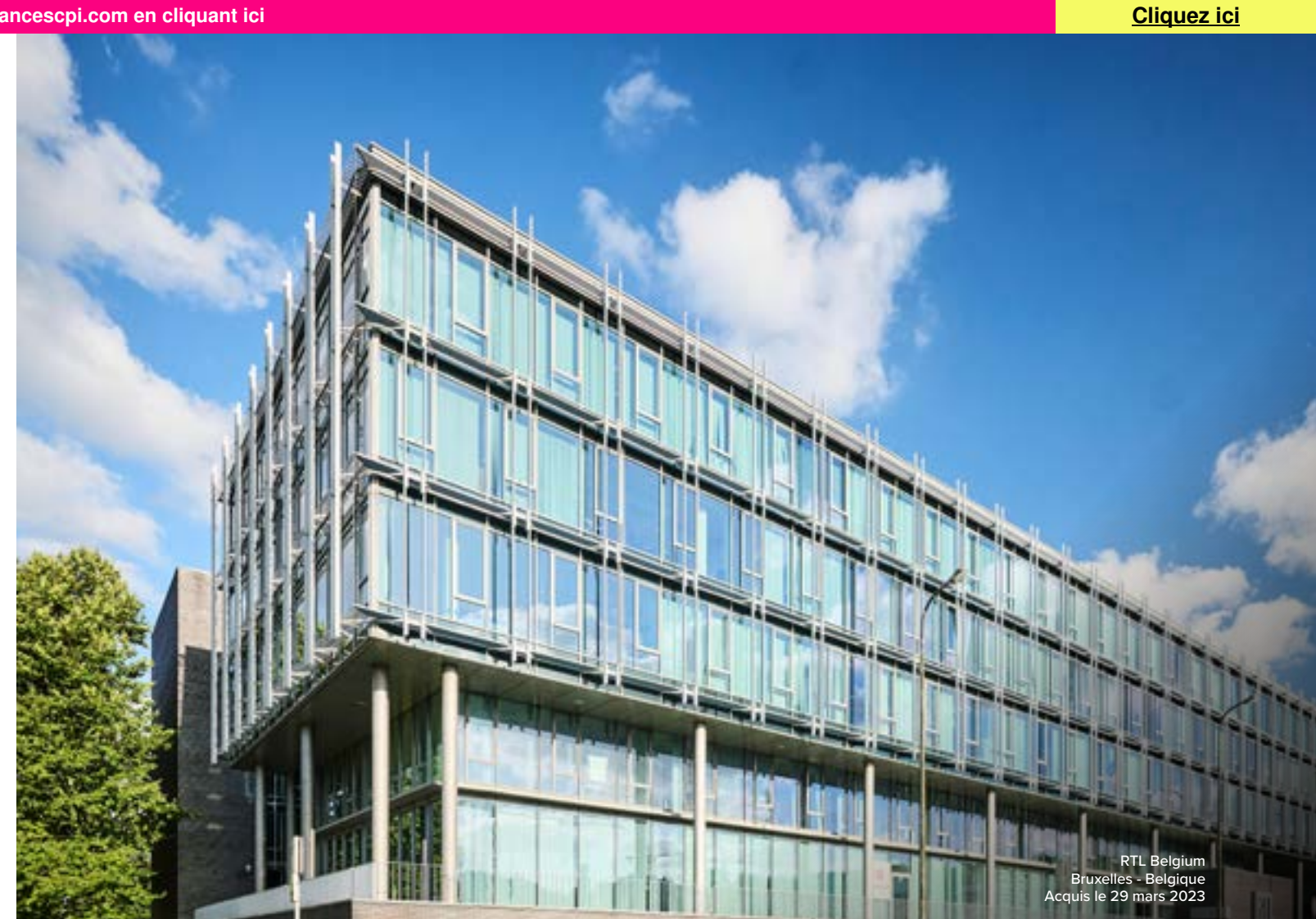
Nous retrouvons aujourd'hui un marché assaini : le placement immobilier est à nouveau rémunérateur ; les rendements générés par les immeubles au jour de leur achat sont plus élevés car les prix ont baissé. Mais, si l'investissement immobilier est favorable aux acheteurs, encore faut-il être capable d'investir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

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

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

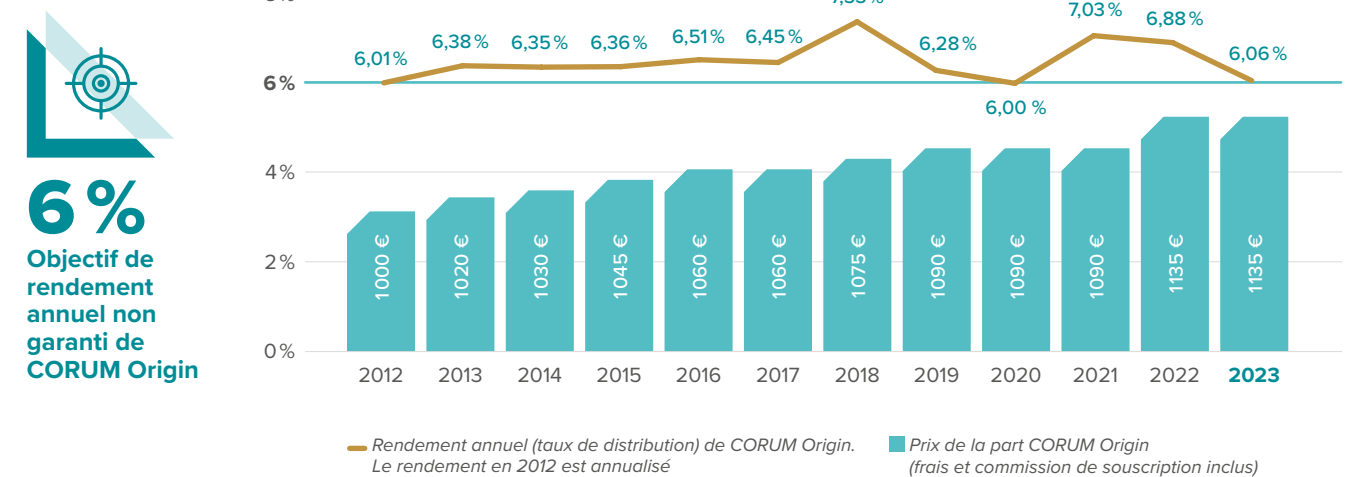
Parmi les bénéficiaires d'un mouvement de baisse des taux d'intérêt, après la forte hausse que nous connaissons depuis 2022, figurent probablement les épargnants qui auront su saisir cette fenêtre de taux d'intérêt élevés. D'une part, ils auront acheté dans de bonnes conditions avec des niveaux de rendement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

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



RTL Belgium
Bruxelles - Belgique
Acquis le 29 mars 2023

Évolution du rendement et prix de la part



6%
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Origin

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

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



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

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

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

Sébastien W.

L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2023

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

LES CHIFFRES CLÉS



68,80 €

Dividende annuel brut par part en 2023

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



6,84 %

Taux de rendement interne (TRI) sur 10 ans

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



6,06 %

Rendement (taux de distribution) de CORUM Origin en 2023

Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM Origin. Le taux de distribution se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,13 % pour CORUM Origin en 2023) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.

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



52 986

associés (+17 % vs 2022)

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



2 940 millions d'€

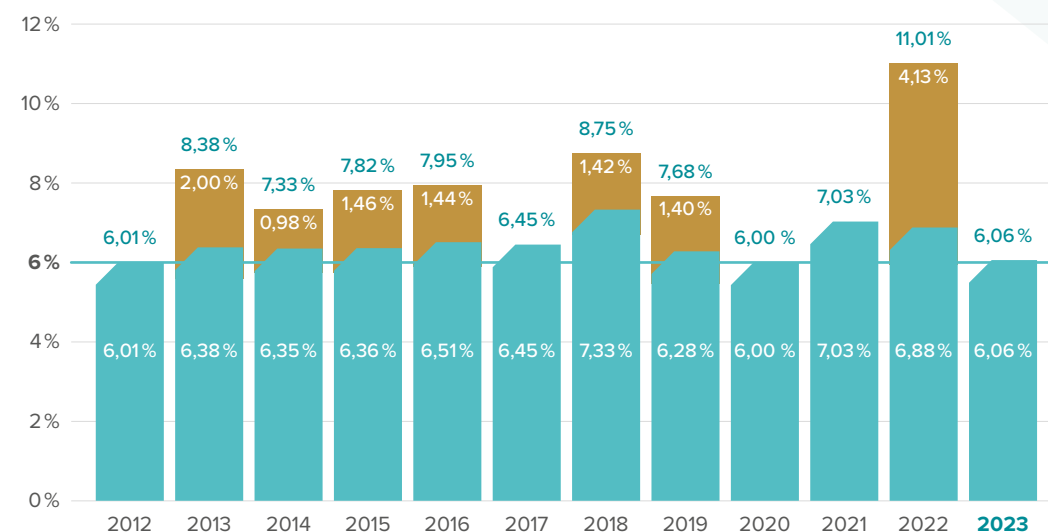
Capitalisation (+14 % vs 2022)

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

CORUM ORIGIN, 12 ANS DE PROMESSES TENUES

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

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



■ Rendement annuel (taux de distribution) de CORUM Origin. Le rendement en 2012 est annualisé. ■ Augmentation du prix de la part. Source : CORUM.

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



6 %

Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Origin

LES DISTINCTIONS

LES SCPI CORUM PRIMÉES PAR LES EXPERTS DU MARCHÉ

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



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

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

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



Le particulier Victoires des SCPI

- Victoire d'Or dans la catégorie SCPI diversifiées

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



Tout sur mes finances Top d'Or

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

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



Mieux Vivre Votre argent Grand Prix des SCPI

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

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

Extrait des Échos, le 29 juin 2023.

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

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER

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

Colette G.

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

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



Philippe CERVESI
Président
de CORUM Asset
Management

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

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

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

En 2023, votre confiance a particulièrement compté

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

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

Des opportunités saisies

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

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

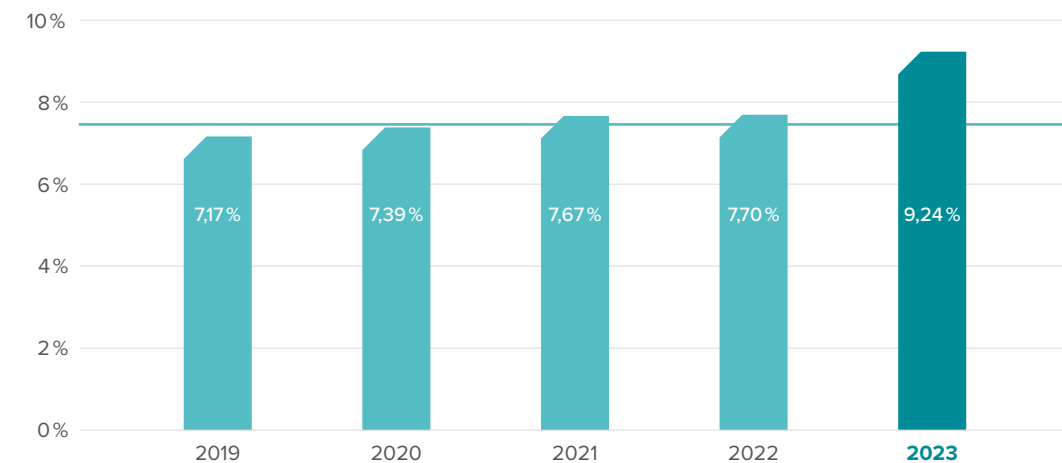
Les conditions favorables à l'achat n'empêchent pas votre SCPI de saisir également les opportunités à la vente lorsque cela fait sens pour votre

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

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

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

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



[1] Source : Green Street.

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

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

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

SE DÉVELOPPER ET INNOVER

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

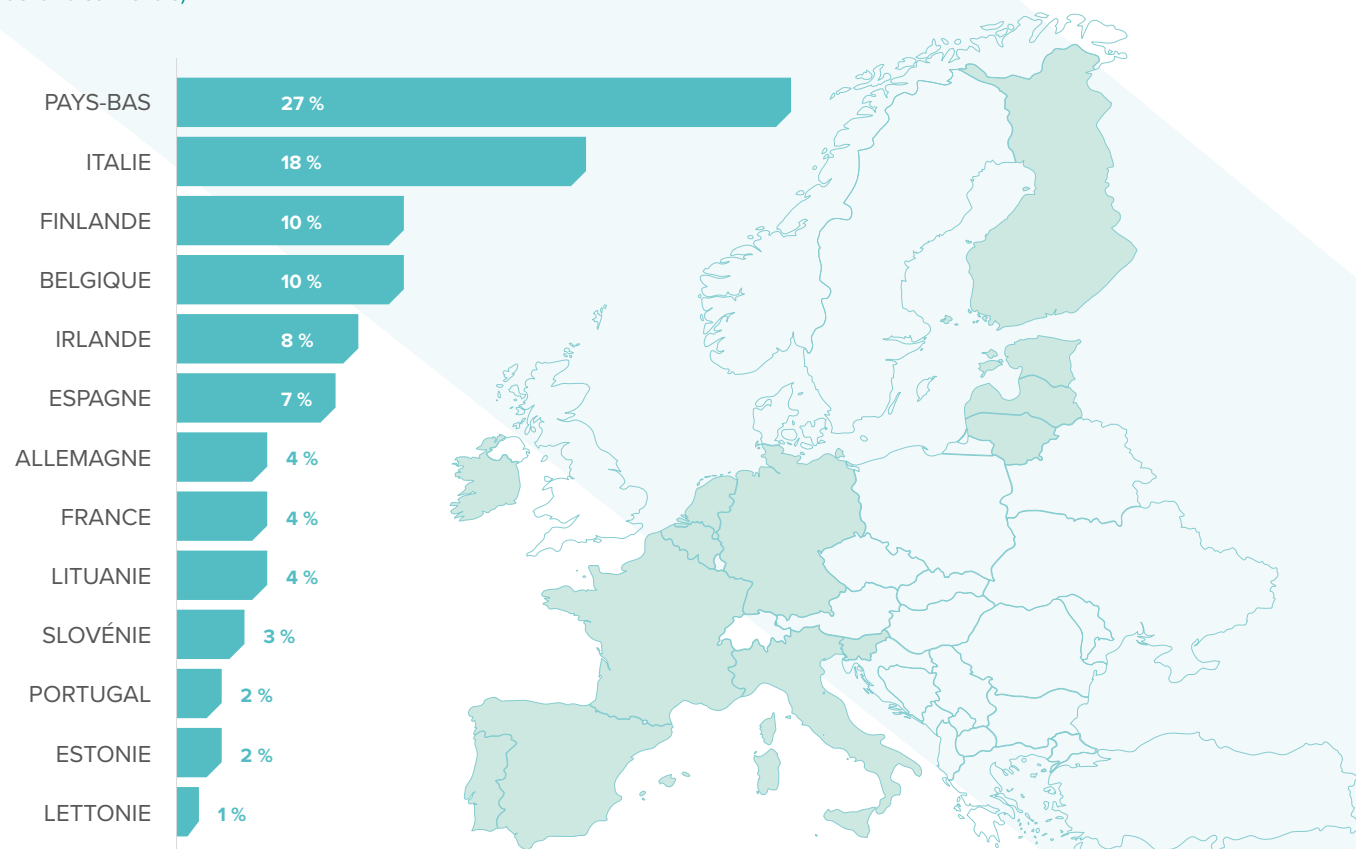
Laurence R.

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 31 DÉCEMBRE 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)



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

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

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

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

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

[1] Il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus). Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

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

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

AU 31 DÉCEMBRE 2023



153

nombre d'immeubles



351

nombre de locataires



5,53

années, soit jusqu'en juillet 2029
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer



1 517 425 m²

superficie totale
(dont superficie vacante : 61 751 m²)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

AU 31 DÉCEMBRE 2023
(en % de la valeur vénale)



51 %

Bureau



30 %

Commerce



9 %

Industriel et logistique



8 %

Hôtellerie



1 %

Santé



1 %

Éducation

UNE PRÉSENCE DANS 13 PAYS DE LA ZONE EURO



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

LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2023

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

RTL Belgium Bruxelles ACQUIS LE 29 MARS 2023

Prix de l'acquisition :
33 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
8,9 %

Durée moyenne des baux restant à courir :
5 ans

Locataire :
RTL Belgium

Surface locative :
18 988 m²

Typologie :
Bureau



BELGIQUE

La « RTL House », siège de RTL en Belgique, a été inaugurée le 26 janvier 2007 en présence du roi Albert II et de nombreuses personnalités politiques. Elle est située au sein du projet urbain Mediapark, un site d'une superficie totale de 380 000 m² ayant pour vocation de promouvoir le développement de la radiodiffusion, des médias et des industries créatives à Bruxelles. L'ensemble immobilier a été construit clé en main pour le locataire, qui a continué d'y investir au cours des années passées pour le rendre conforme à ses besoins.

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

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

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

Multi-locataires Milan ACQUIS LE 12 JUIN 2023

Prix de l'acquisition :
25 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
8,5 %

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

Locataires :
Henkel et Gi Group

Surface locative :
13 365 m²

Typologie :
Bureau



ITALIE

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

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

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

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

**Pricewaterhouse-Coopers
Amsterdam**
ACQUIS
LE 28 AOÛT 2023

Prix de l'acquisition :
89 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
10,4 %

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

Locataire :
Pricewaterhouse-Coopers (PwC)

Surface locative :
27 995 m²

Typologie :
Bureau



PAYS-BAS

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

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

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

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

LES IMMEUBLES VENDUS EN 2023

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

**Sopra Steria
Rennes**
ACQUIS
LE 15 NOVEMBRE 2013

CÉDÉ
LE 5 AVRIL 2023

Prix de vente :
2,3 millions d'euros

Plus-value :
0,1 million d'euros



FRANCE

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

**Multi-locataires
Milan**
ACQUIS
LE 8 NOVEMBRE 2023

Prix de l'acquisition :
56 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
8,3 %

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

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

Surface locative :
17 944 m²

Typologie :
Bureau



ITALIE

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

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

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

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

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

**Ministère de l'Intérieur
Lognes**
ACQUIS
LE 11 DÉCEMBRE 2013

CÉDÉ
LE 26 OCTOBRE 2023

Prix de vente :
10,5 millions d'euros

Plus-value :
0,2 million d'euros



FRANCE

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

**Eroski
Ribadeo**
ACQUIS
LE 9 MARS 2018

CÉDÉ
LE 8 NOVEMBRE 2023

Prix de cession :
13,3 millions d'euros

Plus-value :
3,3 millions d'euros



ESPAGNE

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

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

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

Ronan D.

LE MARCHÉ DES PARTS

PricewaterhouseCoopers
Amsterdam - Pays-Bas
Acquis le 28 août 2023

Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.

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

Date de création :
6 février 2012

Date d'ouverture au public :
6 avril 2012

Prix de souscription de la part au 01/01/2023 : 1 135 €

Prix de souscription de la part au 31/12/2023 : 1 135 €

Valeur nominale de la part : 862 €

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

Évolution du capital

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

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

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

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1^{er} janvier de l'année.

[2] Taux de rendement interne calculé sur 10 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.

[3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1^{er} janvier 2022).

[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N par le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

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

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen de parts en jouissance à la fin de l'exercice.

[2] Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.

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



RTL Belgium
Bruxelles - Belgique
Acquis le 29 mars 2023

Évolution par part des résultats financiers (en €)

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

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

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

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

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

Emploi des fonds (en k€)

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

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

Tableau de financement (en k€)

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

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

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

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



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023

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

COMPTES

État du patrimoine (en k€)

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

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

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

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

Engagement hors bilan (en k€)

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

Compte de résultat (en k€)

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

Compte de résultat (en k€) (suite)

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

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

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

ANNEXE AUX COMPTES

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

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

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

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

Déroptions

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans l'état du patrimoine (valeurs bilancielles) pour leur coût d'acquisition augmenté, le cas échéant, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Valeurs vénales des immeubles

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs bilancielles », sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

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

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission conformément aux dispositions statutaires.



RTL Belgium
Bruxelles - Belgique
Acquis le 29 mars 2023

INFORMATIONS RELATIVES À L'ÉTAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

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

Détail des immobilisations en cours (en k€)

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

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

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

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

Immobilisations financières

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

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

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

Les titres détenus par CORUM Origin sont relatifs à des sociétés MREC localisées en Finlande (Mutual Real Estate Companies).

En Finlande, la propriété immobilière est souvent organisée par le biais de la propriété indirecte via le véhicule d'investissement immobilier MREC (cf. page 46).

Autres immobilisations financières (en k€)

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

Dettes financières (en k€)

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

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

Détails des emprunts (en k€)

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

Dettes garanties

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

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

Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers

Néant.

Ratio d'endettement (en k€)

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

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

[1] Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives diminués de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretiens antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

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

Résultat de l'exercice (en k€)

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

Valeurs de la société au 31 décembre 2023

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

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

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

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

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture significatif noté.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Détail des créances

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

Détail des dettes

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

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière (en k€)

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

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

Charges de l'activité immobilière (en k€)

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

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

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

Les autres charges immobilières pour un montant de 14 029 k€ correspondent aux charges non récupérées et aux charges d'intérêts liées à l'activité.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation d'un montant de 45 956 k€ sont constitués :

- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 45 956 k€ correspondant aux commissions de souscription.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2023, 71 582 k€ décomposés comme suit :

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

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

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

Résultat financier

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

Résultat exceptionnel

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

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

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2023

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

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
BUREAU/COMMERCE							
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 624	901	12 723	11 100
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE							
	Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	6 300
SANTÉ							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 517	527	10 422	7 670
HÔTEL							
	Brétigny 7 route des Champcueils 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 890
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 616
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	3 070
COMMERCE							
	Amnéville Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1 156	-	1 156	398
	Torcy Bd du Huit mai 71210 Torcy	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	1 900
PORTUGAL							
COMMERCE							
	Avenida da Liberdade n° 678-7121 Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	3 100
	Gandra, Mazedo parish, Monção council Monção						
	Estrada Municipal 627 Molelos 3460-482 Tondela						
	Av. Mesquita Gaviao n° 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	40 200
	Pia dos neves - Freguesia de S. João - 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council Vila Nova de Cerveira						
	Rua da Boavista n° 292 Lugar de Barrancas	6 934	05/04/2019	8 519	589	7 930	10 000
BUREAU							
	SAOLAZARO Rua Augusto Veloso 140 Braga	8 600	09/02/2018	4 740	349	4 392	5 000
	GAVETO. PORTO Largo Mompilher 22-24 - Porto	2 338	09/02/2018	5 127	368	4 759	5 500
PAYS-BAS							
COMMERCE							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	7 840
	Floralaan 31 - 5928 RD Venlo	20 027	12/01/2016	15 953	953	15 000	17 275

...

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP - Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	23 885
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel	9 599	28/12/2018	12 042	682	11 360	12 100
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8 914	28/12/2018	10 536	596	9 940	10 010
	Bastiaansplein	12 854	15/11/2019	842	2 392	38 450	34 060
	Hermitage 1-140	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	24 955
	Mosae Forum - Maastricht	14 029	31/07/2021	60 856	4 927	56 000	54 235
HÔTEL							
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	55 630
	La Haye Indigo	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	11 260
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	4 750
	Oosterhout Everdenberg 14 Oosterhout	5 385	29/01/2021	2 915	215	2 700	3 355
BUREAU							
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	23 990
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	4 990
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 805	605	8 200	6 750
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 559	23/09/2016	40 435	2 635	37 800	38 620
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	51 255
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	6 600
	Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH	8 740	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	13 340
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17 257	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	51 835
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	13 960
	Hoofddorp - The Red Office Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 315	395	5 919	5 510
	Fascinatïo Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel	8 040	15/06/2020	16 212	976	15 236	15 720
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5 231	15/06/2020	7 930	479	7 452	6 955
	Bloemlaan 4 - Hoofddorp	3 674	30/06/2020	8 536	601	7 935	6 590
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6 663	10/02/2021	8 212	662	7 550	7 325
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26 465	01/12/2021	47 653	3 653	44 000	43 765
	Laan 1914 nr. 35 Amersfoort	35 068	31/03/2022	41 126	126	41 000	37 600
	Marten Meesweg 35 Rotterdam	16 444	19/12/2022	42 974	3 624	39 350	37 720
	Thomas R. Malthusstraat 5-57 Amsterdam	27 995	28/08/2023	88 852	9 170	79 682	80 395

...

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
ALLEMAGNE							
COMMERCE							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061 Monchengladbach	10 948	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	5 000
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23 887	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	35 500
BUREAU							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8 400	17/10/2014	20 754	1 314	19 440	25 500
HÔTEL							
	Am Weiher 1	5 254	29/03/2019	22 024	1 762	20 262	20 400
	Bonner straÙe 59	4 721	31/01/2019	20 445	1 745	18 700	18 100
SLOVÉNIE							
COMMERCE							
	Nemcavci 66,9000 Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200	7 050	6 124
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE							
	Ljubjana (Logistique et bureaux) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	61 300
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7 731	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 430
IRLANDE							
COMMERCE							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	7 000
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	20 444
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10 376	20/11/2020	5 305	405	4 900	6 190
	32 South Mall - Cork	2 453	21/03/2022	16 430	4 630	11 800	11 200
	Unit 20-29 Mervue Business Park - Galway	15 302	25/05/2022	22 094	2 694	19 400	19 785
	Dronmore House - Shannon	6 869	10/06/2022	15 191	466	14 725	14 500
	Tullamore Retail Park Tullamore	15 702	15/12/2022	21 941	3 441	18 500	18 050
BUREAU							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 650
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6 097	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	18 000
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	22 150
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	33 915
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 950
ÉDUCATION							
	The Steelworks Block B Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	7 735
ESTONIE							
COMMERCE							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	15 500
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE							
	Puusepa tee 4	28 164	04/01/2019	28 946	53	28 893	28 600

...

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
LETTONIE							
BUREAU							
	Riga (Bureau / Commerce / Logistique) Toma Iela 4 - 76614 Harju Maakond	9 350	17/12/2018	14 595	145	14 450	14 500
LITUANIE							
COMMERCE							
	Ukmergès ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	28 800
	Vakarinis aplinkkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	23 800
	Silutes Highway 28 Klaipėda	21 669	28/01/2021	21 859	20	21 839	22 200
	Maksimiskiu str. 5 - Vilnius	30 762	28/01/2021	35 911	21	35 890	36 300
ITALIE							
COMMERCE							
	Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17 402	06/10/2017	20 554	423	20 130	21 600
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3 605	06/10/2017	3 581	90	3 491	3 400
	Misterbianco Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10 567	06/10/2017	15 985	333	15 652	16 300
	Modena Via Virgilio 51 41123 Modena	11 964	06/10/2017	10 971	235	10 736	12 200
	Osimo via dell industria 27 60027 Osimo	4 248	06/10/2017	5 513	128	5 385	5 600
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10 017	06/10/2017	9 914	214	9 700	10 800
	Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5 228	06/10/2017	5 596	130	5 466	5 600
	Surbo Via Francia 23 73010 Surbo	11 641	06/10/2017	10 478	225	10 252	10 900
	Vent Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia	5 297	06/10/2017	8 322	134	8 188	9 200
	Via Giordano Bruno n° 69 and 69b	6 693	08/05/2019	9 086	488	8 598	11 600
	Zona Industriale Strada Olbia	12 138	08/05/2019	16 170	867	15 303	19 200
	Via Pinerolo n° 15	5 066	08/05/2019	6 786	374	6 412	7 100
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4 054	18/05/2020	4 498	282	4 215	4 960
	Corso Vittorio Emanuele II 254 Pescara	1 859	11/03/2022	3 699	249	3 450	5 400
	Via Indipendenza 16 Treviso	5 292	11/03/2022	10 339	339	10 000	13 100
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5 179	11/03/2022	15 433	933	14 500	15 100
	Corso Stramira 2 - Ancona	2 381	04/05/2022	4 638	138	4 500	5 500
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1 113	04/05/2022	14 588	138	14 450	16 800
	Via Giovanni Merliani 19 Napoli	2 701	04/05/2022	12 738	338	12 400	12 500
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2 455	13/05/2022	7 074	1 503	5 571	6 300
	Piazza Mazzini 18 - Lecco	3 010	18/05/2022	4 429	164	4 265	5 300
	Piazza XX Settembre 7 Ravenna	2 690	31/05/2022	7 666	1 152	6 514	7 500
	Corso di Porta Reno 44 Ferrara	2 454	06/07/2022	5 252	902	4 350	5 100

...

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
BUREAU							
	Venise - Via Terraglio 17 30174 - Venezia	22 100	29/10/2018	19 506	1 006	18 500	22 800
	Strada, 5	13 136	28/06/2019	19 131	386	18 745	22 300
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	13 423	16/12/2020	16 567	567	16 000	19 100
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 - Bologna	9 275	30/11/2021	16 806	406	16 400	22 000
	Via Caterina Troiani n° 71/75 - Roma	3 273	27/10/2021	7 342	492	6 850	10 200
	VIA RAVA 73/75 - Roma	7 413	30/09/2022	23 509	3 584	19 925	24 700
	Via Carlo Amoretti 78, Milan	13 365	30/05/2023	25 478	856	24 622	28 800
	Milan - Forlanini	18 782	08/11/2023	53 604	1 584	52 020	56 200
BUREAU/INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33 826	08/11/2016	63 873	2 846	61 028	68 000
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE							
	Strada Della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	6 534	170	6 363	7 800
FINLANDE							
COMMERCE							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 600
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 100
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2 07900 Loviisa	2 520	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 300
	Forum, Orivesi Kaajantie 1 35300 Orivesi	2 508	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	Forum, Kauhava Kauppatie 86 62200 Kauhava	4 928	05/12/2017	5 499	230	5 269	5 300
	Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1 760	19/12/2017	4 281	221	4 060	4 300
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	21 500
	Kauppakatu 10	9 836	23/05/2019	16 660	660	16 000	15 900
	Alasintie 8	4 072	19/06/2019	7 754	48	7 706	7 300
	Tynnenmerenkatu 11 - Helsinki	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	44 900
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä	5 725	09/11/2020	7 256	240	7 034	7 000
BUREAU							
	Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7 776	20/06/2018	22 077	1 102	20 974	17 700
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 948	47	37 901	38 100
HÔTEL							
	Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 444	60	14 383	12 900
	Capman - Rauma Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4 000	28/06/2018	6 231	60	6 171	7 200
	Capman - Turku Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*	7 200	28/06/2018	14 481	60	14 420	15 700
	Capman - Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4 723	28/06/2018	11 271	60	11 211	10 400
	Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5 93600 - Kuusamo*	12 100	28/06/2018	16 449	60	16 389	13 400
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - Saariselkä*	10 001	28/06/2018	9 109	121	8 988	7 300

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
BELGIQUE							
BUREAU							
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18 868	09/12/2020	28 345	2 660	25 685	24 200
	Bd Roi Albert II 15 Saint-Josse-Ten-Noode	59 177	28/12/2022	169 933	133	169 800	189 100
	Avenue Jacques Georin 2	18 930	29/03/2023	33 085	3 835	29 250	34 600
HÔTEL							
	Pelikanstraat 10-16 2000 Anvers	6 580	02/06/2016	17 016	2 319	14 697	19 600
ESPAGNE							
HÔTEL							
	Urb Playa Serena	26 166	07/02/2020	23 136	636	22 500	21 700
	Urb Playa Serena	8 686	07/02/2020	6 699	140	6 558	15 400
	Avenida de playa Serena	17 480	07/02/2020	16 438	496	15 942	6 300
INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE							
	Route de Villena km 8 30510 Yecla	23 904	10/05/2016	25 067	844	24 223	10 300
	Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 Yecla	14 341	05/06/2018	14 712	582	14 130	8 600
COMMERCE							
	Carretera de Valencia 220	10 883	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 300
	Calle Valencia 24	29 041	27/03/2020	4 801	106	4 695	5 300
	Avenida Del Litoral, 4	7 445	27/03/2020	4 352	95	4 257	4 400
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15 389	27/03/2020	8 216	212	8 004	8 500
	N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada	5 520	27/03/2020	3 546	80	3 466	3 700
	Av. Textil 56	6 723	27/03/2020	4 400	97	4 303	4 400
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7 491	27/03/2020	3 489	78	3 411	3 800
	Carretera N-340 Allosa de Ranes 27	8 518	27/03/2020	4 973	108	4 865	5 200
	Bahia Azul - Avenida Monserrat Caballé - Malaga	62 020	30/06/2021	23 089	733	22 750	26 500
	Avenida de Pius XII, 2 Valencia	3 774	30/06/2022	10 962	463	10 499	14 200
	Viladecans Business Park Carrer de Catalunya 83 Viladecans	10 000	28/07/2022	26 249	2 249	24 000	27 500
	Avenida de Andalucía S/N Sevilla	3 481	08/09/2022	25 081	1 496	23 585	21 700
	Viladecans Business Park Viladecans	12 781	02/08/2022	14 562	2 837	11 725	11 520
TOTAL		1 597 019		2 704 240	138 982	2 565 259	2 664 432

*Titres de participations contrôlés.

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

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

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

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Olivier A.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2023

Capital nominal	2 233 M€
Distribution 2023 (par part)	68,80 €
Valeur IFI 2023* (par part)	999,21 €

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

Capitalisation (en prix de souscription)	2 940 M€
Nombre de parts	2 590 172
Nombre d'associés	52 986
Distribution estimée 2024 (par part)	68,10 €

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

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2023. Cette expertise est le fruit d'une analyse *in situ* de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2023. Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 25,3 % des loyers quittancés de CORUM Origin.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2019	11 038	0,80 %	-	< 1 mois	-
2020	20 253	1,18 %	-	< 1 mois	-
2021	22 455	1,23 %	-	< 1 mois	-
2022	28 951	1,43 %	-	10 jours	-
2023	35 360	1,55 %	-	10 jours	-

Occupation des immeubles

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

[1] Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus).

L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

[2] Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

Les vacances constatées au 31 décembre 2023 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

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

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

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

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

Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

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



Nieuwegein - Pays-Bas
Acquis le 30 novembre 2021

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

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

Le 5 mars 2024, le Conseil de surveillance de CORUM Origin s'est réuni afin d'examiner l'activité de la SCPI et les comptes qui vous sont présentés précédemment dans ce rapport, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

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

Sur l'exercice 2023, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à près de 46 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 25,6 millions d'euros.

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

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

Au 31 décembre 2023, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre treize pays de la zone euro : 27 % aux Pays-Bas, 18 % en Italie, 10 % en Finlande, 10 % en Belgique, 8 % en Irlande, 7 % en Espagne, 4 % en Allemagne, 4 % en France, 4 % en Lituanie, 3 % en Slovaquie, 2 % au Portugal, 2 % en Estonie et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 2,7 milliards d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative tant en termes de géographies que de typologies immobilières des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 96 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 97,34 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

Notre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La croissance de la capitalisation de CORUM Origin est toujours maîtrisée avec une collecte dont 17 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2023.

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

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

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

Mme Alizée OFFANT-BLIN
Présidente du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM Origin relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;

- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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.

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

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

Fait à Paris, le 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

Fait à Paris, le 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes



RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de CORUM Asset Management

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et par son équipe composée de personnes dédiées à la conformité et au contrôle interne.

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

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

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

Organisation de la conformité

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

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

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

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font

également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement une liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle publie régulièrement des avertissements à destination des épargnants et a mis en place un outil de détection dénommé AMF PROTECT EPARGNE.

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

L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2023. Ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés, clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM Origin sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif).

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

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

Organisation du contrôle interne

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

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

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

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

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

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

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

Gestion des risques

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

Accomplissements réalisés en 2023

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

L'Assemblée Générale mixte du 12 mai 2023 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 2 000 millions d'euros, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM Origin au 31 décembre 2023 est de 10 %.

Évaluation indépendante

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

Information des associés

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

Politique de rémunération

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 8 115 k€ pour 83,2 ETP (équivalent temps plein - donnée au 31/12/2023) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 82 % et de rémunérations variables à hauteur de 18 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque, au sens de la directive AIFM 2011/61/UE s'élève à 3 772 k€.



PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 25 AVRIL 2024

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

Assemblée Générale ordinaire

Première résolution

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 154 559 864,51 € et un capital social nominal de 2 232 733 794,56 €.

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

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2023

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

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

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	2 337 062 916,31 €	902,28 €
Valeur de réalisation	2 415 381 606,81 €	932,52 €
Valeur de reconstitution	2 969 434 781,58 €	1 146,42 €

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

Cinquième résolution

Dividendes sur plus-values exceptionnelles

L'Assemblée Générale ratifie la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant de 3 673 549,79 € brut, soit 2 662 518,22 € net de fiscalité, versé en un acompte par la société de gestion selon les dispositions statutaires, sur la base du nombre de parts souscrites le dernier jour du mois précédant la distribution, et versé aux associés propriétaires de ces parts.

Sixième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 18 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2024. Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auraient au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Septième résolution

Composition du Conseil de surveillance

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

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



Royal HaskoningDHV
Amersfoort - Pays-Bas
Acquis le 31 mars 2022

Huitième résolution

Élection des membres du Conseil de surveillance

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

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

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique) :

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

Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :

- ▼ Abdeldjalil AISSA EL BEY, propriétaire de 15,48 parts, demeurant à Plouzané, 42 ans, enseignant chercheur en tant que professeur des universités à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique Technopôle Brest-Iroise, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management.
- ▼ Laurent BLEUZE, propriétaire de 19,62 parts, demeurant à Thorigné-Fouillard, 55 ans, responsable des audits de sécurité-SNCF, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Xavier BONNEFOY, propriétaire de 155 parts, demeurant à Prévessin-Möens, 41 ans, directeur associé du contrôle interne au sein d'un groupe pharmaceutique, titulaire de deux mandats de membre de Conseil de surveillance de SCPI non gérées par CORUM Asset Management.
- ▼ Carine CHADUC, propriétaire de 28 parts, demeurant à Épernay, 50 ans, expert-comptable, titulaire de deux mandats de membre du Conseil de surveillance de SCPI non gérées par CORUM Asset Management.
- ▼ Julien COURTY, propriétaire de 700 parts, demeurant à Brunoy, 39 ans, ingénieur d'études de maintenance, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Christophe DANIEL, propriétaire 200 parts, demeurant à Ingrandes Le Fresne-sur-Loire, 47 ans, ingénieur patrimonial chez Otoktone Banque Populaire Grand Ouest, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM XL.
- ▼ Joffrey FÈVRE, propriétaire de 93,95 parts, demeurant à Paris, 28 ans, consultant GRC & Data, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ GLERM INVEST (RCS Saint-Étienne 508 492 428), située à Margerie-Chantagret, titulaire de 17,99 parts, représentée par Gilles MOULINS, 57 ans, investisseur immobilier, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Julien LEMIERRE, propriétaire de 43 parts, demeurant à Nou-méa (Nouvelle-Calédonie), 43 ans, chef de service budget adjoint - direction des finances, ville de Nouméa, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Christophe MATHERN, propriétaire de 64,22 parts, demeurant à Paris, 42 ans, ingénieur informatique dans le domaine de la gestion de fonds spécialiste du risque de marché, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
- ▼ Huy Hoang NGUYEN, propriétaire de 94 parts, demeurant à Boulogne-Billancourt, 41 ans, directeur des systèmes d'information chez Natixis Tradex Solutions, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management.

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

Neuvième résolution

Renouvellement des mandats des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

Dixième résolution

Changement de dépositaire

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

Assemblée Générale extraordinaire

Onzième résolution

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

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

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

« 7. Vote électronique à distance en Assemblée Générale

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

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

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

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

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

Version à ce jour

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

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

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

Proposition de modification

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

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

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

Douzième résolution

Pouvoirs pour formalités

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



CORUM ORIGIN

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

Composition du Conseil de surveillance

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

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

CORUM Origin

RCS Paris 749 907 507

1 rue Euler, 75008 Paris

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

Société de gestion

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

L'expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167 quai de la Bataille de Stalingrad

92867 Issy-les-Moulineaux CEDEX

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

Les commissaires aux comptes

Titulaire :

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot, 75008 Paris

Suppléant :

M. Rémi SAVOURNIN


19 rue Clément Marot, 75008 Paris

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

Le dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

29 boulevard Haussmann, 75009 Paris

Conception, réalisation et impression :  AGENCEZEBRA.COM



NOS ENGAGEMENTS : S'INVESTIR POUR RÉUSSIR



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

FESTIVAL D'AIX-EN-PROVENCE

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

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

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



CORUM SPORT

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

DEUX AXES MAJEURS DE SOUTIEN

Six ambassadeurs

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



Grand mécène de l'Agence nationale du Sport

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





CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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