



VOTRE VIE D'ASSOCIÉ
L'ESSENTIEL DE
L'ANNÉE 2018



RAPPORT ANNUEL





MERCI À

STÉPHANIE B. ET
À BRUNO C., ASSOCIÉS
CORUM ORIGIN
QUI ONT AIMABLEMENT
ACCEPTÉ DE FIGURER
DANS CE RAPPORT
ANNUEL.



**MESSAGE
DU
PRÉSIDENT**

_4

**TEMPS
FORTS DE
L'ANNÉE**

_6

L'essentiel
de l'année
2018

_7

Les
performances
2018

_9

**SAVOIR
OBSERVER
LE MARCHÉ
IMMOBILIER**

_11

L'analyse
du marché
immobilier

_12

**SE
DÉVELOPPER
ET INNOVER**

_14

Le patrimoine
immobilier

_15

Les immeubles
acquis en 2018

_18

L'environnement

_25

**SAVOIR
FAIRE LA
DIFFÉRENCE**

_27

Les distinctions

_28

La stratégie

_29

**LES
ÉLÉMENTS
FINANCIERS**

_30

Le marché
des parts

_31

Données
financières

_32

Comptes
annuels 2018

_35

**RAPPORTS ET
PROJETS DE
RÉSOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE**

_51

Rapports

_52

Projets des
résolutions
à l'Assemblée
Générale

_59



Message du Président



_FRÉDÉRIC PUZIN
PRÉSIDENT
DE CORUM



Votre épargne est le résultat de vos efforts et peut-être aussi de ceux de vos parents ou grands-parents. C'est donc le résultat d'années de travail, d'implication, de peine et de joie. Votre épargne, c'est aussi vos projets : les études de vos enfants, votre retraite, un rêve à réaliser... L'épargne, c'est le lien entre vos efforts passés et votre vie future. Chez CORUM, nous sommes conscients de la responsabilité qui nous incombe et c'est pourquoi nous avons une certaine conception de l'épargne. Les placements que nous vous proposons en sont d'ailleurs le reflet.

UNE PHILOSOPHIE AXÉE SUR DES PLACEMENTS SIMPLES ET ACCESSIBLES, CENTRÉS SUR LE FINANCEMENT DES ENTREPRISES.

Il est temps de restaurer la confiance des épargnants en arrêtant de proposer des produits incompréhensibles et illisibles. Évitions que l'épargne des ménages profite à des "instruments" financiers déconnectés de l'économie réelle. Comme pour les biens de grande consommation, le futur de l'épargne ce sont les "circuits courts" : privilégions l'investissement direct, le seul à même de financer le développement et la croissance des entreprises.

ENCOURAGEONS L'ÉPARGNE LONG TERME.

Nous sommes dans une société qui privilégie l'enrichissement rapide en oubliant qu'on ne crée pas de valeur sans penser "long terme". La chimère de la "liquidité immédiate", c'est-à-dire la faculté de pouvoir retirer son épargne à tout instant, comme sur le livret A ou à la bourse, crée l'instabilité et les crises financières. L'épargne doit être investie dans la durée afin de réaliser des financements qui bénéficient à l'économie réelle. Nous entrerons alors dans un cercle vertueux entre les épargnants et les entreprises qui créent des emplois et font des investissements. Rassurons-nous, le long terme n'est pas synonyme de placement sur 30 ans. Un horizon entre 5 et 10 ans offre aussi de belles perspectives à l'échelle d'une vie, de vos projets.

Pour penser "long terme", il faut que nous redevenions acteurs de notre épargne : nous devons comprendre comment et dans quel but est employé notre argent. Sans devenir un expert, vous devez être mieux informé. C'est d'abord vous parler "français" : n'acceptons plus ce "jargonage" qui rend les choses plus compliquées qu'elles ne sont. Vous informer, c'est aussi vous parler simplement de l'économie et de ses cycles. Ainsi vous aurez tous les atouts pour comprendre les choix qui vous sont proposés et décider des placements les mieux adaptés à vos projets.





Ecolab - Vimercate - Italie - Acquis le 06/12/2017



AVEC CORUM ORIGIN
VOUS COMPRENEZ
OÙ ET COMMENT
EST INVESTIE
VOTRE ÉPARGNE.



Pour réorienter l'épargne stérile vers une épargne productive, il faut se concentrer sur les chantiers destinés à vous donner le goût d'investir. Pour cela, **nous faisons le choix de proposer des produits d'épargne simples, transparents et accessibles au plus grand nombre.** Depuis 2012 chez CORUM Origin, c'est la voie que nous suivons, souvent en innovant, toujours en considérant que l'on peut améliorer l'existant :

- En communiquant un objectif de performance clairement défini.
- En investissant partout en Europe dans des immeubles qui contribuent directement au développement des entreprises et qui leur permettent de dégager des fonds pour leurs activités.
- En informant de façon régulière et quasi instantanée les membres de la communauté CORUM Origin sur l'usage de leur épargne : investissements, résultats financiers, distributions de dividendes...
- En proposant des services répondant aux demandes des épargnants, par exemple la possibilité de choisir entre recevoir un dividende mensuel ou le réinvestir.

Notre démarche, c'est aussi respecter les intérêts des épargnants qui nous ont accordé leur confiance. Une gestion "respectueuse", cela consiste par exemple à limiter la collecte à ce que nous sommes capables d'investir afin de générer de la performance pour les épargnants. Chez CORUM Origin, le montant de la collecte n'est pas un indicateur de performance. Pour la 4^e année consécutive le développement sera maîtrisé en 2019, avec un apport d'épargne "nouvelle" limité entre 300 M€ et 350 M€. Oui CORUM Origin est un produit rare !

Être transparent, c'est vous expliquer la réalité des marchés immobiliers sur lesquels investit CORUM Origin : Philippe Cervesi, Directeur des Investissements de CORUM Origin, partagera avec vous dans ce rapport la difficulté d'investir aujourd'hui sur la zone euro et pourquoi il est nécessaire d'être prudent.

Vincent Dominique, Directeur Général en charge du patrimoine immobilier de CORUM Origin, vous informera du travail qui est mis en œuvre pour valoriser les immeubles avec l'aide des locataires.

Fin 2018, CORUM Origin est investie dans 12 pays, propriétaire de 113 immeubles, en relation avec 212 locataires de renom qui sont engagés à payer leurs loyers sur les 8,47 prochaines années... et elle génère plus de 6 % de rendement, qui est, rappelons-le, l'objectif depuis 2012. CORUM Origin compte également 23 284 associés, qui trouveront dans les pages de ce document les informations leur permettant de comprendre les raisons de sa performance et de devenir ainsi acteurs de leur épargne.

Nous essayons chaque année de rendre votre rapport annuel plus clair, plus lisible, plus compréhensible en évitant notamment le "jargonage". Bien entendu, comme ce document doit répondre à la réglementation en vigueur, notamment pour la partie financière (page 30), tout ne peut être rendu "digeste". Mais avec votre aide, nous pouvons encore en améliorer la lisibilité. Si vous avez des suggestions ou simplement des questions, n'hésitez pas à nous en faire part à l'adresse suivante : corum@corum.fr.

Temps forts de l'année

**JE CHERCHAIS
À DIVERSIFIER
MON ÉPARGNE
TOUT EN ME
GÉNÉRANT
UN COMPLÉMENT
DE REVENU.**



**STÉPHANIE B.
ASSOCIÉE
CORUM ORIGIN
BANDOL (83)**

Mon conseiller m'a parlé de CORUM Origin car cette solution correspondait parfaitement à mon profil. Avec CORUM Origin, l'association d'un revenu complémentaire sans les contraintes de l'investissement locatif est très agréable. La régularité des versements tous les mois est un vrai "plus" pour ma retraite.

L'essentiel de l'année

2018

ACHETER DES PARTS DE CORUM ORIGIN EST UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER. COMME TOUT PLACEMENT IMMOBILIER, IL S'AGIT D'UN INVESTISSEMENT LONG TERME DONT LA LIQUIDITÉ EST LIMITÉE, QUI COMPORTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL ET DONT LES REVENUS NE SONT PAS GARANTIS. NOUS VOUS RECOMMANDONS UNE DURÉE DE PLACEMENT DE 8 ANS MINIMUM. LES PERFORMANCES PASSÉES NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES PERFORMANCES FUTURES. AVANT TOUT INVESTISSEMENT, VOUS DEVEZ VÉRIFIER QU'IL EST ADAPTÉ À VOTRE SITUATION PATRIMONIALE.

DES DIVIDENDES EXCEPTIONNELS

Cette année le rendement issu des loyers payés par les locataires, est de 6,83 %. Les Associés CORUM Origin ont aussi perçu des dividendes exceptionnels.

1

Un dividende exceptionnel vous a été distribué, permettant de dégager un rendement complémentaire de 0,10 %. Il correspond à **la plus-value de la vente de l'immeuble situé à Vélizy (France)** au cours du 3^e trimestre. Revendre les immeubles fait aussi partie de la recette du succès de CORUM Origin : garder un immeuble trop longtemps peut entraîner des travaux ou un risque de vacance suite au départ d'un locataire. Il faut savoir concrétiser une opportunité offerte par le marché.

2

Un second dividende exceptionnel vous a été servi, correspondant **aux résultats non distribués** les années précédentes. Il permet de dégager un rendement de 0,35 %. Ce dividende est propre à l'année 2018 et ne se reproduira pas à l'avenir. Tous les résultats de la SCPI sont maintenant distribués.



AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART

1 075 €

La valeur de la part ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Depuis le 1^{er} juin 2018, le prix de la part est passé de 1 060 € à 1 075 €. Cette augmentation traduit une valorisation du patrimoine de CORUM Origin.



12 PAYS INVESTIS EN ZONE EURO

1 NOUVEAU PAYS : LA LETTONIE

En 2018, la Lettonie a enregistré un PIB en augmentation de 4,8 %. Riga, la capitale, se place en 7^e position des villes européennes affichant la plus forte croissance en termes d'implantation d'entreprises à fort potentiel.



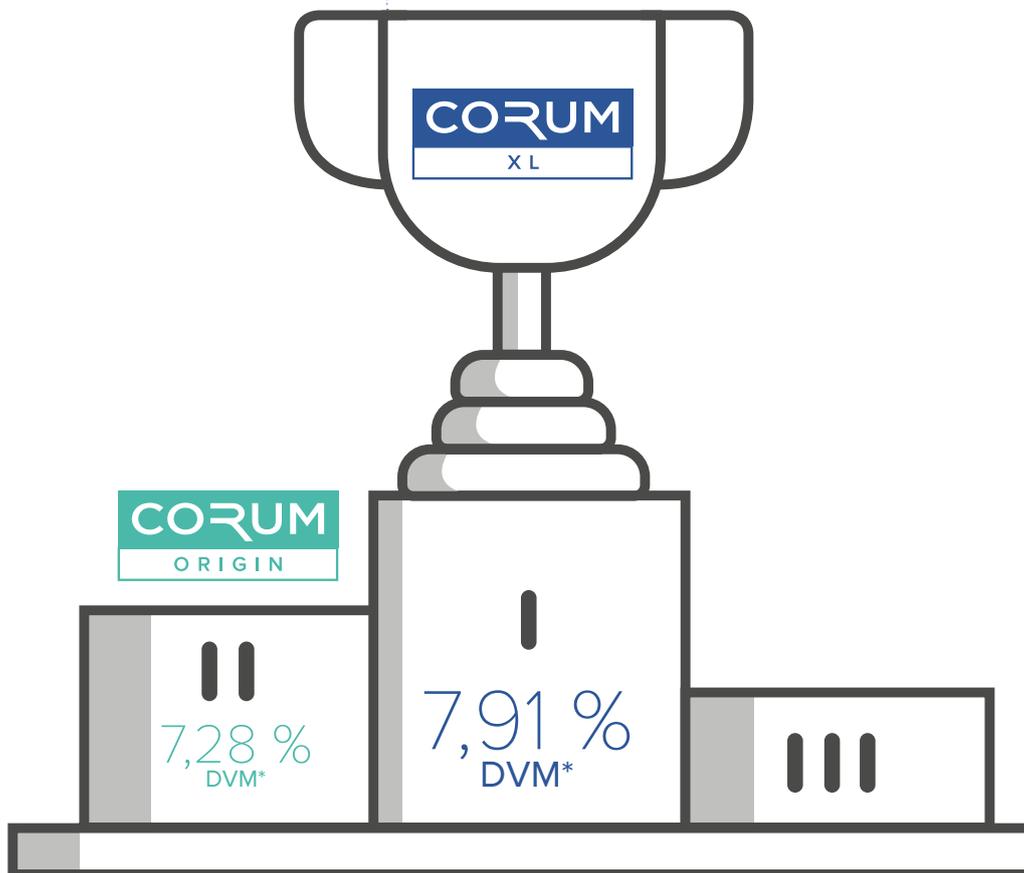
CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

1 480 M€

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2018, multiplié par le prix d'achat de la part au 31 décembre 2018. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Origin.

CHAMPIONNE
DE LA PERFORMANCE
EN 2018

CORUM ORIGIN
SUR LE PODIUM
DES MEILLEURES
PERFORMANCES
DU MARCHÉ



CE CLASSEMENT EST RÉALISÉ
PAR L'INSTITUT DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE.

* Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année 2018 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année 2018 de la part.

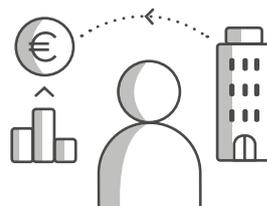


Les performances

2018

**EN 2018, CORUM ORIGIN
AFFICHÉ UNE PERFORMANCE
AU-DELÀ DE SON OBJECTIF DE 6 %.**

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS
DES PERFORMANCES FUTURES



**DIVIDENDE
ANNUEL 2018
77,68 €
PAR PART**

Les associés CORUM Origin
en jouissance sur l'année 2018
ont perçu 77,68 € par part.



**7,28 %
RENDEMENT 2018
(DVM)**

En 2018, CORUM Origin affiche un taux de distribution sur
valeur de marché (DVM) de 7,28 %.

QU'EST-CE QUE LE DVM ?

Le DVM correspond au taux de distribution sur valeur de
marché. Cet indicateur permet de mesurer le rendement
annuel de CORUM Origin. Il correspond au rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvements fiscaux français
et étrangers, versé au titre d'une année (y compris les
acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values
distribuées),
- le prix acquéreur moyen de la part constaté au titre de
la même année.

**5,57 % TAUX DE
RENDEMENT INTERNE
SUR 5 ANS**

QU'EST-CE QUE LE TRI D'UNE PART ?

C'est le taux de rendement interne d'une part. Cet indicateur
mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période
donnée (5 ans), en prenant en compte :

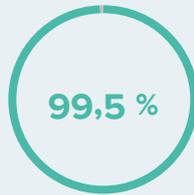
- l'évolution du prix de la part sur la période de 5 ans
(prix d'achat en début de période et prix de retrait en
fin de période),
- l'ensemble des dividendes perçus sur la période de
5 ans. Le rachat de la part s'effectue sur la base du
prix de la part en fin de période, déduction faite de la
commission de souscription (prix de retrait).



TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES



Taux
d'Occupation
Physique
(TOP)



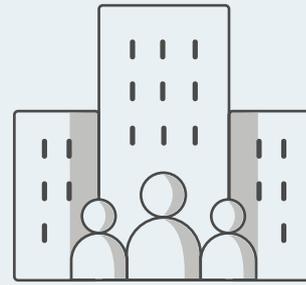
Taux
d'Occupation
Financier
(TOF)

Locaux occupés :

- TOF
- SOUS FRANCHISE

Locaux vacants : 0,5 %

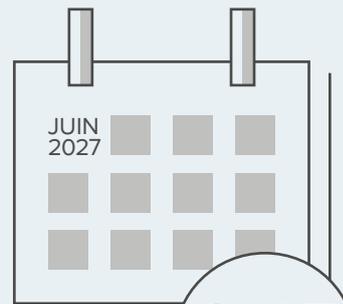
- EN RECHERCHE
DE LOCATAIRES



212
LOCATAIRES



**DURÉE PENDANT LAQUELLE
LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS
À PAYER LEUR LOYER**



8,47
ANS

Savoir observer

le marché
immobilier
en zone euro



ÊTRE
OPPORTUNISTE,
C'EST SE
POSITIONNER SUR
DES MARCHÉS
MOINS
CONCURRENTIELS.



L'analyse du marché immobilier



_PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR DES
INVESTISSEMENTS

Dans notre précédent rapport annuel, nous constatons la frénésie des investisseurs dans la majorité des pays européens, à l'exception de la France, en léger recul (26 milliards € d'investissement en 2017 contre 31 milliards € en 2016). 2018 vient corriger cela, puisque le marché français retrouve son record historique de transactions avec 31 milliards € investis. La France et l'Allemagne sont perçus, à tort, comme des marchés refuges par de nombreux investisseurs. Comme en 2017, les taux d'intérêt bas entraînent un afflux de capitaux sur le marché immobilier et donc une survalorisation de nombreux immeubles dans les grandes villes françaises et allemandes. Le marché est donc favorable aux vendeurs. Ceux-ci ne se privent pas d'organiser des appels d'offres qui tournent aux enchères et poussent les acquéreurs à payer plus cher.

En 2018, les montants des capitaux investis sont en forte croissance dans la majorité des pays de la zone euro :

- les Pays-Bas, qui historiquement ne dépassaient pas 8 milliards € de volume d'investissement, en comptent 20 milliards € ;
- l'Allemagne reste en tête avec 62 milliards € investis (+4 % par rapport en 2017) ;
- l'Irlande, le Portugal et la Belgique connaissent également des croissances importantes, avec respectivement 32 %, 30 % et 17 % d'augmentation des investissements ;
- l'Espagne reste stable, tout comme le Royaume-Uni.

La conséquence de ces prix élevés à l'investissement, c'est qu'à loyer équivalent ou en légère progression, les taux de rendement (rapport entre le loyer et le prix d'acquisition) baissent. On observe ainsi des niveaux jamais atteints. À titre d'exemple : Amsterdam (3,5 %), Varsovie (4,75 %), Prague (4,75 %), Marseille (4,7 %), Lille (4,15 %) ou Lyon (3,85 %).

TAUX DE RENDEMENT À L'INVESTISSEMENT DANS LES GRANDES VILLES EUROPÉENNES EN 2018.

4^E TRIMESTRE 2018 VS 2017

BERLIN
-20 POINTS DE BASE
DE RENDEMENT

PARIS
-5 POINTS DE BASE
DE RENDEMENT

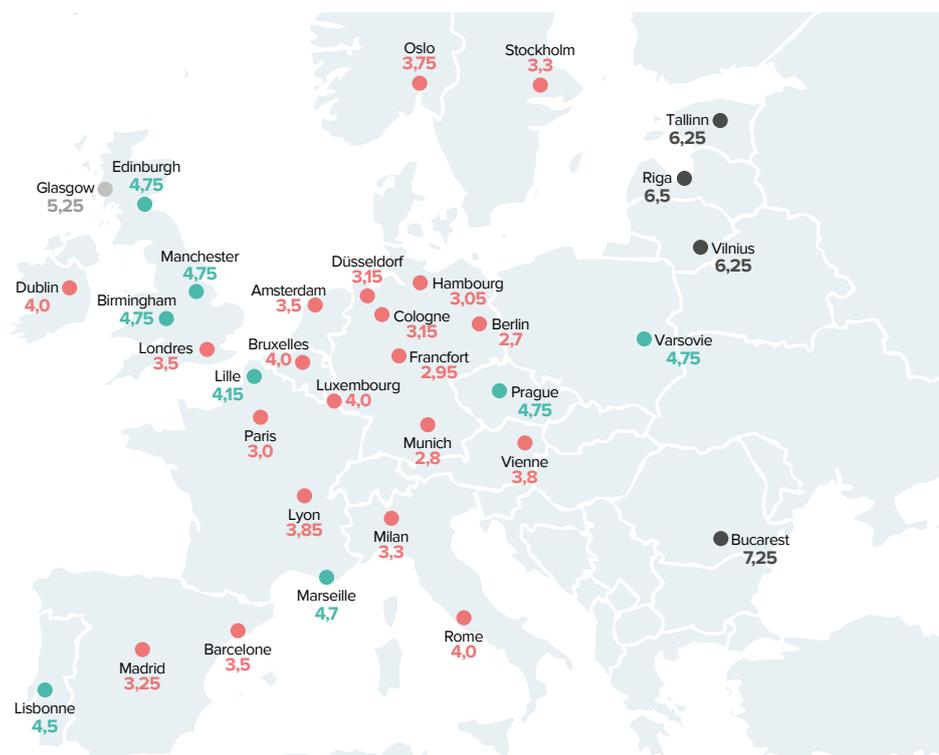
MILAN
-20 POINTS DE BASE
DE RENDEMENT

AMSTERDAM
-20 POINTS DE BASE
DE RENDEMENT

BRUXELLES
-60 POINTS DE BASE
DE RENDEMENT

VARSOVIE
-40 POINTS DE BASE
DE RENDEMENT

- ≤ 4 %
- 4-5 %
- 5-6 %
- 6-8 %
- > 8 %



Il n'y a même plus de classes d'actifs "refuges", puisque la logistique affiche désormais des taux très bas avec des transactions à moins de 5 % partout en France, et des prix inimaginables il y a quelques années, qui ont fait chuter les taux de rendement à 4 % en Allemagne et au Royaume-Uni.

COMMENT S'ADAPTER À CE CONTEXTE DÉFAVORABLE À L'INVESTISSEMENT ?

Tout d'abord, en limitant la collecte aux investissements compatibles avec l'objectif de rentabilité du fonds. C'est ce que nous faisons depuis 2016, avec une enveloppe d'épargne contenue aux environs de 300 millions €. Ensuite, en se montrant opportuniste, réactif et en allant sur les marchés moins concurrentiels : Finlande, Italie, Slovénie, pays baltes.

- **Privilégier les pays où la pression des investisseurs est moindre.**

En zone euro, deux pays ont connu un recul des montants investis : la Finlande (-25 %) et l'Italie (-14%). C'est dans ce contexte que nous avons acheté dans ces deux pays qui représentent à eux deux 44 % des investissements de CORUM Origin en 2018.

La Finlande est attractive car ses fondamentaux économiques sont très bons, mais c'est un marché difficile à pénétrer avec de nombreuses complexités administratives. Cet obstacle passé, le marché offre de belles opportunités. L'Italie effraie les investisseurs à cause des récents changements politiques.

- **Accès à des produits qui ne sont pas encore sur le marché.**

Si les Pays-Bas deviennent inabornables, le réseau que nous avons constitué depuis 2014 nous permet, malgré tout, d'acheter des actifs qui ne sont pas officiellement sur le marché, et d'éviter ainsi une concurrence féroce.

- **Privilégier les marchés moins accessibles où la pression des investisseurs est moindre.**

Enfin, les marchés moins concurrentiels comme la Slovénie ou les pays baltes nous permettent de poursuivre notre diversification, en nous positionnant sur des capitaux (Ljubljana, Riga, Tallin) à des taux très compétitifs.

En 2019, les enjeux seront les mêmes : limiter la collecte d'épargne afin de continuer à investir dans de bonnes conditions, en nous protégeant des marchés les plus concurrentiels et en nous positionnant le plus en amont possible sur des investissements de qualité, avec des locataires solides, dans des zones où l'afflux de capitaux reste limité. CORUM Origin s'appuiera de nouveau sur sa connaissance des marchés internationaux pour trouver des actifs compatibles avec ses objectifs de rentabilité (grâce à une équipe d'investissement composée de plus de 5 nationalités différentes).

Par ailleurs CORUM Origin a désormais atteint une taille "critique" avec plus de 1,5 milliard € d'actifs. Compte tenu de sa taille, nous pouvons investir occasionnellement sur des actifs offrant un potentiel de plus-value supérieur. Bien que marginale dans nos investissements, cette stratégie peut permettre de générer des dividendes exceptionnels à la revente.

C'est ainsi que deux hôtels, loués pour 20 ans fermes à un opérateur solide évoluant sous la marque "Moxy by Marriott" ont rejoint votre patrimoine : le premier est situé à Düsseldorf, le second près de l'aéroport de Francfort.

2019 s'annonce passionnant, avec un contexte économique dépendant de plusieurs éléments politiques comme la finalisation du Brexit, les rapports entre l'Italie et le couple franco-allemand et les négociations commerciales entre les États-Unis et la Chine.

Quelle que soit l'issue de ces différents sujets, les équipes de CORUM Origin continueront d'être opportunistes en utilisant ces événements de marché.



OVS - Mestre - Italie - Acquis le 29/10/2018

Se développer et innover



À L'ÈRE DU NUMÉRIQUE
ET DE L'AUTOMATISATION,
LE VERSEMENT MENSUEL
A ÉTÉ UN CRITÈRE FORT
DANS MON CHOIX
D'INVESTIR DANS
CORUM ORIGIN.



BRUNO C.
ASSOCIÉ DE
CORUM ORIGIN
SORGES ET LIGUEUX
(24)

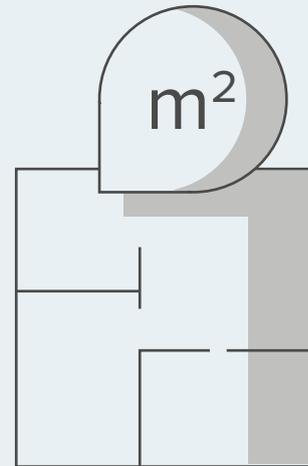
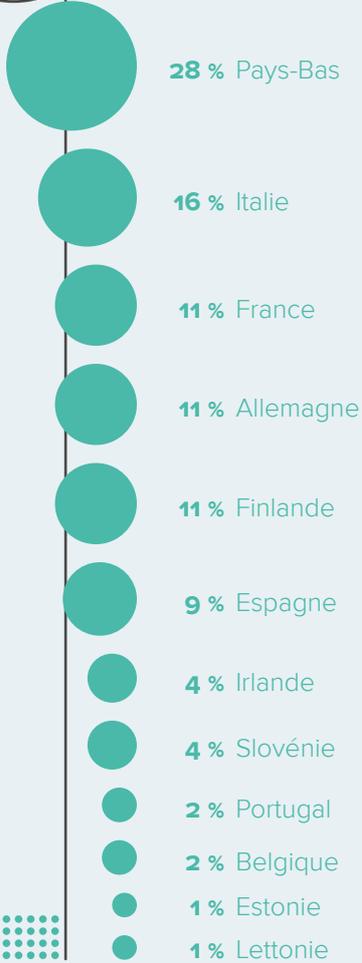
Les résultats de rendement de mes premières souscriptions m'ont encouragé à re-souscrire. Avec CORUM Origin, nous sommes propriétaires des murs et nous percevons les loyers mais tout est pris en charge. Pas de chaudière qui tombe en panne ni de locataires à gérer.



Le patrimoine immobilier



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% DE LA VALEUR VÉNALE)



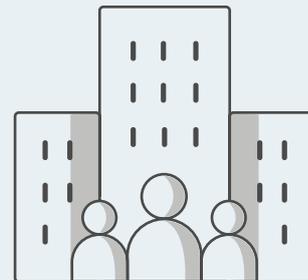
SUPERFICIE TOTALE (EN M²)

992 538



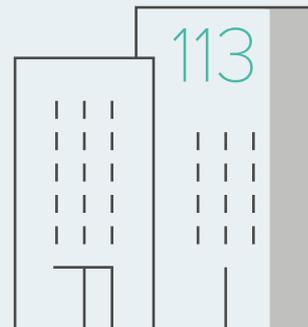
NOMBRE DE LOCATAIRES

212



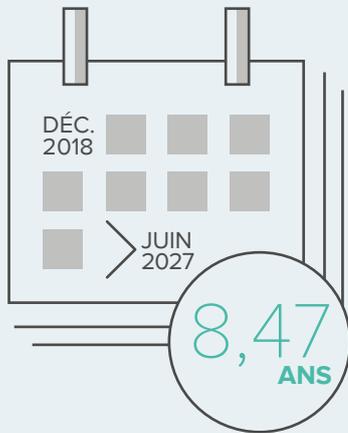
NOMBRE D'IMMEUBLES

113



Heijmans - Rosmalen - Pays-Bas - Acquis le 02/03/2018

DURÉE PENDANT LAQUELLE LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS À PAYER LEUR LOYER



TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES



Taux d'Occupation Physique (TOP)



Taux d'Occupation Financier (TOF)

Locaux occupés :

- TOF
- SOUS FRANCHISE

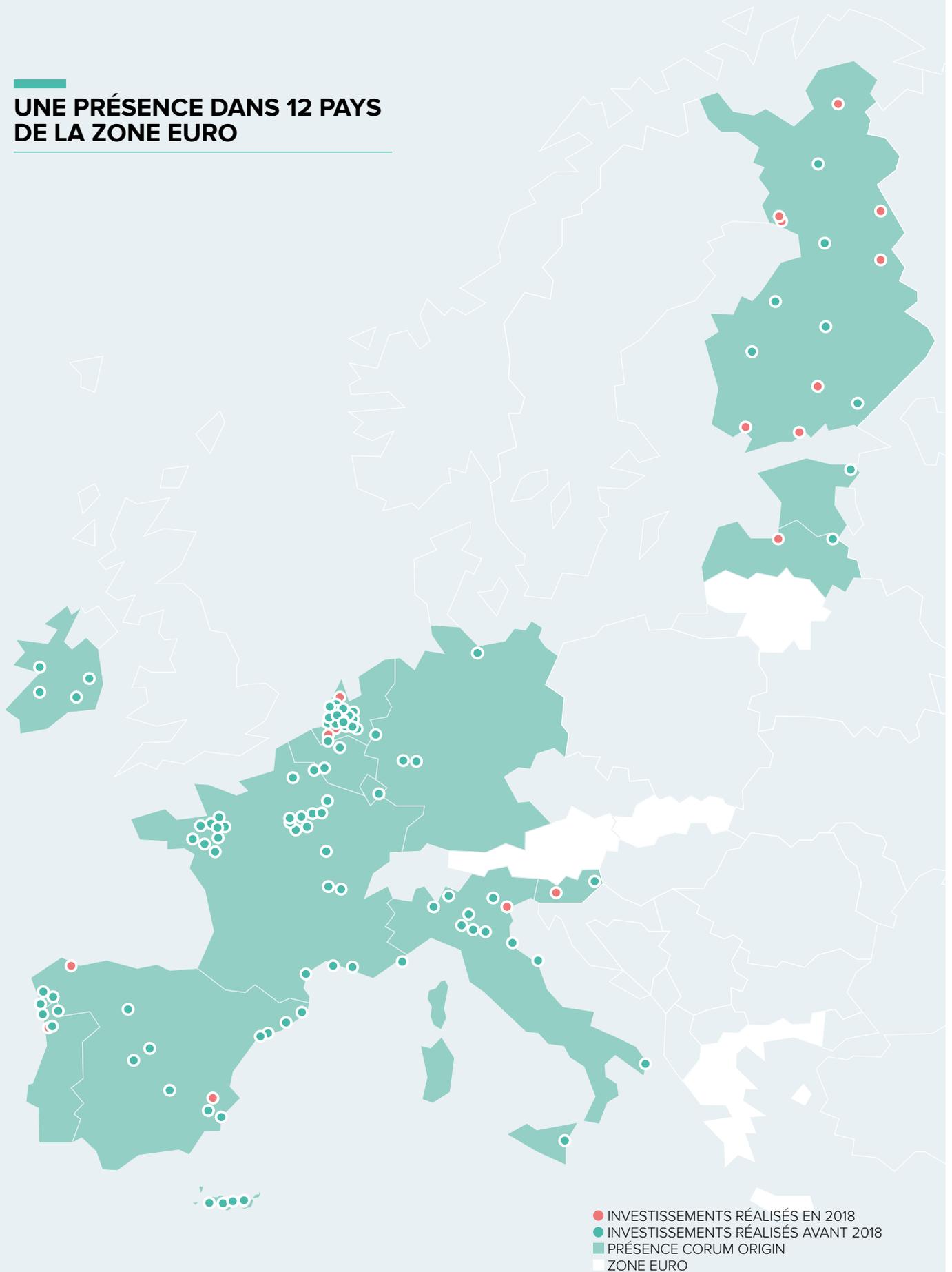
Locaux vacants : 0,5 %

- EN RECHERCHE DE LOCATAIRES

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE (% DE LA VALEUR VÉNALE)



UNE PRÉSENCE DANS 12 PAYS DE LA ZONE EURO



Les immeubles acquis

en 2018

LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS PAR CORUM ORIGIN AU COURS DE L'ANNÉE 2018 NE PRÉJUGENT PAS DE SES PERFORMANCES FUTURES. LE RENDEMENT À L'ACQUISITION CORRESPOND AU LOYER ANNUEL RAPPORTÉ AU PRIX D'ACQUISITION ACTE EN MAINS DE L'IMMEUBLE.

FINLANDE



BW TOWER LAHTI

Prix d'acquisition : 22 M€
Rendement de l'acquisition :
7,05 % tous frais inclus

Surface : 7 750 m²
Locataire : Ville de Lahti,
Finnvera Oyj

**Durée du bail restant
à courir :** 6,9 ans ferme

Cet immeuble de bureaux se situe à Lahti, la capitale de la région du Päijät-Häme, au sud de la Finlande. Lahti est la 8^e ville du pays avec 120 000 habitants, située à une heure de voiture d'Helsinki. L'immeuble est idéalement situé, au pied de la gare centrale, desservant Helsinki et le nord de la Finlande. Construit en 2015, le bâtiment a été conçu par le cabinet d'architectes finlandais Arkkitehtipalvelu Oy. Les armoiries

de Lahti, qui représentent une roue en feu ont donné leur nom à l'immeuble "Burning Wheel Tower". L'immeuble est certifié "LEED Platinum", la plus haute qualification décernée par LEED, label d'évaluation des bâtiments écologiques le plus utilisé au monde. L'immeuble a été acquis pour 22 M€ tous frais inclus, et un rendement de 7,05 %. Les locataires sont engagés pour une durée ferme moyenne de 6,9 ans.

ACQUIS LE 20/06/2018



SCANDIC ET HOLIDAY CLUB TURKU, KEMI, RAUMA, SAARISELKA, KATINKULTA ET KUUSAMO

Prix d'acquisition : 74,2 M€
Rendement de l'acquisition :
7,40 % tous frais inclus

Surface : 20 000 m²
Locataires : Scandic et
Holiday Club

**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 17,7 ans ferme

Les 6 hôtels acquis en Finlande sont des 3 et 4 étoiles. Trois d'entre eux sont des hôtels 3* exploités par la plus grande chaîne hôtelière des pays nordiques, Scandic. Les trois autres sont des hôtels haut de gamme 4* sous enseigne Holiday Club, groupe qui développe des hôtels "resorts" en Europe. Tous les hôtels sont dotés d'excellentes infrastructures, notamment piscines et saunas, et ont été rénovés au cours de ces deux dernières

années. Avec leur localisation dans des villes ou dans des destinations touristiques comme la Laponie et la très prisée région des lacs, ils répondent à la demande de leur clientèle, qu'elle soit professionnelle ou de loisir. Ils ont été acquis pour un montant tous frais inclus de 74,2 M€, représentant un taux de rendement à l'acquisition de 7,40 %. Les deux locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée de 17,7 ans.

ACQUIS LE 28/06/2018



SKANSKA HELSINKI

Prix d'acquisition : 37,5 M€
Rendement de l'acquisition :
6,76 % tous frais inclus

Surface : 9 130 m²
Locataire : Skanska

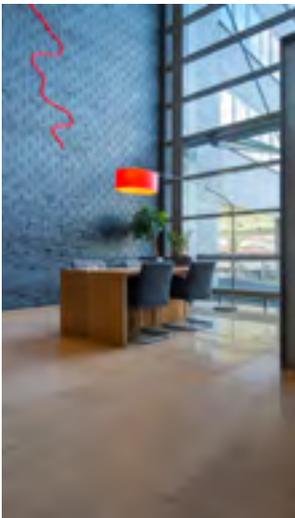
**Durée du bail restant
à courir :** 8,1 ans

Cet immeuble de bureaux de plus de 9 000 m² est situé à Helsinki, en bordure du quartier central des affaires. L'immeuble construit en 2012 est écocertifié : il a obtenu le

label "LEED Platinum" ("Leadership in Energy and Environmental Design"). Le locataire est l'entreprise de construction Skanska qui y a installé son siège social finlandais.

ACQUIS LE 10/07/2018

PAYS-BAS



HEIJMANS NV ROSMALEN

Prix d'acquisition : 14,7 M€
Rendement de l'acquisition :
8,8 % tous frais inclus

Surface : 8 209 m²
Locataire : Heijmans NV

**Durée du bail restant
à courir :** 11,3 ans ferme

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 8 209 m² situé dans la ville de Rosmalen, à 100 km au sud de Rotterdam aux Pays-Bas. L'immeuble a été construit en 2004 et se situe à proximité des voies rapides qui relient la commune aux villes majeures du pays, Amsterdam et Rotterdam. Situé en bordure de l'autoroute A52, il bénéficie d'une excellente visibilité. Le locataire est

Heijmans NV, une société de construction néerlandaise. Le locataire est déjà installé dans la commune, et dispose notamment de bureaux et d'entrepôts pour stocker son matériel. De plus, il vient de remporter l'appel d'offres pour la construction d'un tunnel : l'un des plus grands projets d'infrastructure aux Pays-Bas ces dernières années (coût du projet : 1 Md€).

ACQUIS LE 02/03/2018



EXECUTIVE HEALTH MANAGEMENT BV HOOFDDORP

ACQUIS LE 01/06/2018

Prix d'acquisition : 6,3 M€
Rendement de l'acquisition :
8,23 % tous frais inclus

Surface : 3 905 m²
Locataires : Executive Health
Management BV, The Front

Door, De Best & Partners
**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 4,5 ans ferme

Cet immeuble de bureaux de près de 4 000 m² est situé à Hoofddorp, à proximité immédiate de l'aéroport de Schiphol (3^e aéroport européen et principal aéroport des Pays-Bas avec environ 45 millions de passagers par an) et d'Amsterdam. Le montant de l'acquisition est de 6,3 M€ acte

en mains reflétant un rendement de 8,23 %. Dans le cadre des négociations d'achat, le prix a été réduit de 350 000 €. Cette somme sera consacrée à des travaux dans l'immeuble. Après ces travaux, le rendement ressortira à 7,77 %.



PRAXIS BREDA

ACQUIS LE 15/06/2018

Prix d'acquisition : 20,1 M€
Rendement de l'acquisition :
7,79 % tous frais inclus

Surface : 20 000 m²
Locataires : Praxis,
De MandemakersGroep

**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 6,8 ans ferme

Le centre commercial de 20 000 m² est situé à Breda, au sud des Pays-Bas. La ville compte plus de 180 000 habitants et la zone de chalandise 950 000 personnes. Le centre commercial est dédié à la maison et à la décoration. Cet investissement de

20,1 M€ génère un rendement de 7,79 %. Les deux principaux locataires représentant 80 % des revenus locatifs sont Praxis et De MandemakersGroep. Les 7 locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée ferme moyenne de 6,8 ans.



PRAXIS & DMG ROTTERDAM

Prix d'acquisition : 22,6 M€
Rendement de l'acquisition :
7,37 % tous frais inclus

Surface : 9 599 m² pour l'un
et 8 914 m² pour l'autre
Locataires : Praxis & DMG

**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 9,5 ans

Situés dans une zone commerciale, dans la périphérie de Rotterdam aux Pays-Bas, les deux magasins bénéficient d'une très bonne visibilité le long d'axes routiers majeurs. Les deux locataires sont des entreprises leader dans leur marché. Le premier commerce, loué par Praxis, enseigne spécialisée dans les produits de bricolage, a été construit en 2005 et totalise

9 599 m². Le second magasin, d'une surface de 8 914 m², date de 2010. Il est loué par DMG pour sa marque de sanitaires Sanidirect et ses marques de cuisine et salle de bain Wooning et Brugman Keukens. L'investissement global pour ces deux biens est de 22,6 M€ pour un rendement de 7,37 %. Les locataires se sont engagés à payer leur loyer pendant une durée de 9,5 ans.

ACQUIS LE 28/12/2018

SLOVÉNIE



KUEHNE + NAGEL LJUBLJANA

Prix d'acquisition : 57 M€
Rendement de l'acquisition :
7,26 % tous frais inclus

Surface : 37 136 m²
Locataire : Kuehne + Nagel

**Durée du bail restant
à courir :** 10 ans ferme

Il s'agit d'un entrepôt logistique neuf situé à proximité immédiate de l'aéroport de Ljubljana en Slovénie. Il est loué à Kuehne & Nagel dont l'activité sera exclusivement dédiée à Novartis, multinationale pharmaceutique suisse. Le trafic de l'aéroport de Ljubljana étant en constante augmentation, cet entrepôt verra transiter plus de 1 milliard d'euros de produits pharmaceutiques par mois. Le groupe Kuehne + Nagel est un des leaders mondiaux de la

logistique et de la gestion de la chaîne logistique (supply chain). Avec 1 300 implantations et 79 000 collaborateurs, le groupe est le leader mondial du transport maritime, deuxième transporteur mondial en aérien et dans le top 3 du transport routier en Europe. Le montant de l'acquisition est de 57 M€ tous frais inclus pour un rendement de 7,26 %. Ce bail de 10 ans inclut à la charge du locataire les taxes, frais de maintenance et travaux.

ACQUIS LE 29/11/2018

ESPAGNE



TRABIS YECLA

Prix d'acquisition : 14,6 M€
Rendement de l'acquisition :
7,5 % tous frais inclus

Surface : 14 350 m²
Locataire : Trabis

**Durée du bail restant
à courir :** 10 ans ferme

Situé à Yecla, dans la province de Murcia en Andalousie, l'immeuble a pour locataire Trabis, spécialiste dans la conception et la fabrication d'éléments préfabriqués en béton. Déjà locataire d'un immeuble CORUM Origin, la société connaît une forte croissance et doit aujourd'hui étendre ses locaux pour développer son activité. C'est dans ce cadre que CORUM Origin fait l'acquisition

d'un nouvel immeuble, localisé en face de l'immeuble acquis en 2016 pour Trabis. Il s'agit d'un immeuble industriel de 14 350 m². Construit entre 2000 et 2005, il a fait l'objet d'une restructuration totale en 2018. Trabis s'est engagé à payer ses loyers pour une durée de 10 ans et à racheter l'immeuble à CORUM Origin à l'issue des 10 ans, au prix d'acquisition.

ACQUIS LE 05/03/2018



EROSKI RIBADEO

Prix d'acquisition : 9,5 M€
Rendement de l'acquisition :
7,5 % tous frais inclus

Surface : 7 719 m²
Locataire : Eroski

**Durée du bail restant
à courir :** 12,1 ans ferme

Ce supermarché d'une surface d'environ 8 000 m² est situé dans la ville de Ribadeo, au nord de l'Espagne.

La zone de chalandise de Ribadeo compte 55 000 habitants. Sa situation stratégique sur la côte et à proximité des différentes liaisons routières entre la Galice et la région des Asturies lui permet de bénéficier d'une

activité économique dynamique. Son port de commerce est ouvert aux liaisons avec les pays extérieurs à l'Union européenne. Le supermarché a été construit en 2000 et rénové en 2016. Il est loué à Eroski, groupe espagnol de grande distribution. Il se situe dans une zone d'activité à proximité de grandes enseignes génératrices de passage comme Décathlon.

ACQUIS LE 09/03/2018

PORTUGAL



GRUPO RUMOS PORTO & BRAGA

Prix d'acquisition : 9,8 M€
Rendement de l'acquisition :
6,7 % tous frais inclus

Surface : 10 938 m²
Locataire : Grupo RUMOS

**Durée du bail restant
à courir :** 10 ans ferme

Il s'agit de deux écoles situées dans les villes de Porto et de Braga au Portugal. Porto est la deuxième ville économique du Portugal. Ses deux ports de commerce offrent de remarquables débouchées aux productions industrielles de la région. La ville est inscrite au Patrimoine mondial par l'UNESCO. L'école jouit d'une excellente situation en centre ville, près des commodités et des transports, lui offrant un bon potentiel de développement

(reconversion possible en bureaux). Située au nord du Portugal, Braga est la troisième ville du pays, après Lisbonne et Porto. De nombreuses multinationales y ont installé leurs centres de recherche et de production. Les écoles PROFESSIONAL SCHOOL PROFITECLA et PROFESSIONAL SCHOOL OF BRAGA sont exploitées par Grupo Rumos, spécialisé dans les établissements scolaires professionnels.

ACQUIS LE 09/02/2018

ITALIE



OVS MESTRE

Prix d'acquisition : 19,4 M€
Rendement de l'acquisition :
7,8 % tous frais inclus

Surface : 22 100 m²
Locataire : OVS

**Durée du bail restant
à courir :** 18 ans

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de plus de 20 000 m² situé dans la localité de Mestre (90 000 habitants), l'expansion urbaine sur la terre ferme de la commune de Venise en Italie. L'immeuble est le siège historique d'OVS, 1^{re} enseigne italienne de mode, une entreprise très bien implantée dans cette zone dynamique.

Les bureaux sont situés à l'intérieur du parc d'affaires de Mestre et bénéficient de nombreuses installations (hôtels, commerces, restaurants) et de connexions stratégiques. Le montant de l'acquisition est de 19,4 M€ tous frais inclus pour un rendement de 7,80 %. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée de 18 ans.

ACQUIS LE 29/10/2018



BREMBO BERGAME

Prix d'acquisition : 8 M€
Rendement de l'acquisition :
7,3 % tous frais inclus

Surface : 20 500 m²
Locataire : Brembo

**Durée du bail restant
à courir :** 10 ans ferme

Brembo, leader mondial des systèmes de freinage pour automobile de luxe et de compétition, est notre locataire dans le parc technologique Kilometro Rosso, près de Bergame en Italie depuis 2017. Ce locataire nous a sollicités pour la création de places de parking supplémentaires. Toujours à l'écoute des besoins de nos locataires, nous avons

décidé de construire un parking couvert de 20 500 m² sur 4 étages, abritant 731 places de parking. Le montant de cette extension s'élève à 8 M€ tous frais inclus, le locataire Brembo nous reverse un loyer générant un rendement de 7,30 % et a prolongé la durée ferme de son bail de 3 années, soit jusqu'au 31 décembre 2028.

ACQUIS LE 14/12/2018

LETTONIE



ELKO RIGA

Prix d'acquisition : 14,6 M€
Rendement de l'acquisition :
6,95 % tous frais inclus

Surface : 9 350 m²
Locataire : Elko

**Durée du bail restant
à courir :** 15 ans ferme

Notre première acquisition en Lettonie est un immeuble mixte à usage de bureaux et d'entrepôts qui accueille le siège social du groupe ELKO depuis près de 15 ans. Il totalise une surface locative nette de 9 350 m², 100 % louée par Elko. Le bien est localisé à Riga, capitale de la Lettonie et plus précisément à 15 minutes en voiture du centre historique et à 20 minutes de l'aéroport international. Elko est l'un des

grands acteurs de la distribution de produits et solutions informatiques. Le groupe représente plus de 200 fabricants dont Apple, HP, DELL, Huawei, Microsoft dans 31 pays d'Europe et d'Asie centrale. Le montant de l'acquisition s'élève à 14,6 M€ tous frais inclus pour un rendement de 6,95 %. La pérennité locative est confirmée par la signature d'un nouveau bail de 15 ans ferme incluant à la charge du locataire les taxes, frais de maintenance et de travaux.

ACQUIS LE 27/11/2018

L'environnement



LA DYNAMIQUE CORUM ORIGIN APPLIQUÉE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'engagement de CORUM Origin en faveur du développement durable repose sur l'implication du locataire dans l'amélioration de la qualité environnementale du bâtiment. Le locataire est le premier concerné par la diminution de sa consommation d'énergie et, *in fine*, de ses charges.

Comme je vous l'annonçais dans le précédent rapport annuel, CORUM Origin a lancé en 2018 auprès de ses locataires une campagne de collecte d'informations relatives à la consommation énergétique des bâtiments. Cette initiative a rencontré un réel succès avec un taux de réponse de 80 % pour CORUM Origin.

À notre surprise, l'examen des données collectées a invalidé certaines idées reçues. Par exemple, l'âge du bâtiment ou la possession d'une certification écologique n'influence pas de manière prépondérante la consommation énergétique. Nous avons constitué une grille de consommation par typologie et par pays. Cette grille nous permet de faire un comparatif et de mettre en exergue les secteurs dans lesquels les actions sont à mener en priorité : pour CORUM Origin, il s'agit des immeubles de typologie de commerces en Espagne, de bureaux en Irlande et d'activités aux Pays-Bas.

CONSOMMATION MOYENNE DES IMMEUBLES CORUM ORIGIN PAR TYPE ET PAR PAYS (en kWh/m²/an)

| | FRANCE | ALLEMAGNE | PAYS-BAS | ITALIE | FINLANDE | ESPAGNE | MOYENNE |
|------------|--------|-----------|----------|--------|----------|---------|---------|
| BUREAUX | 85 | 108 | 130 | 105 | 201 | - | 135,1 |
| COMMERCES | 119 | 203 | 80 | - | 154 | 407 | 180,5 |
| HÔTELS | 205 | - | 119 | - | 328 | 144 | 213,9 |
| ACTIVITÉS | 98 | - | 832 | 305 | - | 24 | 206,4 |
| LOGISTIQUE | 366 | - | 64 | - | - | 42 | 128,8 |
| SANTÉ | 533 | - | - | - | - | - | 533,0 |
| MOYENNE | 120 | 121 | 143 | 139 | 213 | 192 | 158,7 |

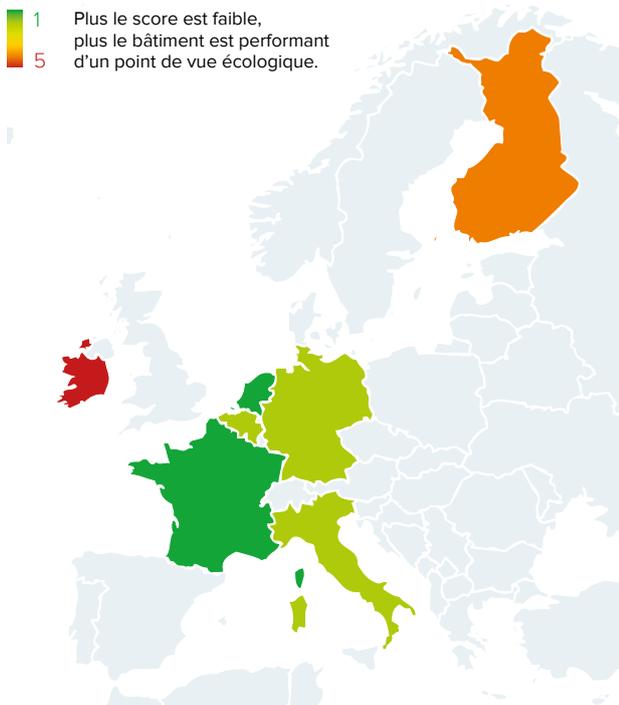
| | PORTUGAL | BELGIQUE | IRLANDE | SLOVÉNIE | ESTONIE | LETTONIE | MOYENNE |
|------------|----------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
| BUREAUX | - | 95 | 209 | - | - | - | 135,1 |
| COMMERCES | - | - | - | 175 | 253 | - | 180,5 |
| HÔTELS | - | - | - | - | - | - | 213,9 |
| ACTIVITÉS | - | - | - | - | - | - | 206,4 |
| LOGISTIQUE | - | - | - | - | - | - | 128,8 |
| SANTÉ | - | - | - | - | - | - | 533,0 |
| MOYENNE | - | 95 | 209 | 175 | 253 | - | 158,7 |

Source : CORUM

Cette classification permet d'analyser de manière simple le patrimoine de CORUM Origin. Ainsi on constate par exemple que pour les commerces, les bonnes pratiques sont à identifier en France et les actions prioritaires sont à mener en Irlande, comme l'indique la carte ci-dessous.

SCORE ÉCOLOGIQUE - INDICE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MOYEN DES BÂTIMENTS DE TYPE "BUREAU" PAR PAYS

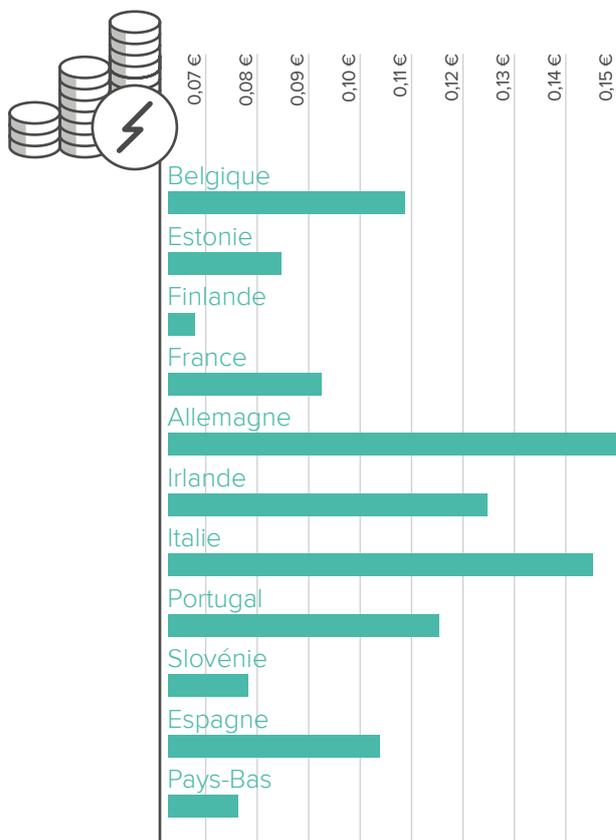
1 Plus le score est faible, plus le bâtiment est performant d'un point de vue écologique.
5



Cette cartographie "score écologique" par pays et typologie d'actifs permet d'identifier à la fois les bâtiments les plus performants, dont doivent s'inspirer l'ensemble des bâtiments du patrimoine, et les bâtiments les moins performants, sur lesquels CORUM Origin doit orienter son action en priorité. Elle donne également une information lisible et rapide aux locataires sous forme de carte comparative pour les immeubles de même catégorie du patrimoine.

La consommation est un aspect du sujet, le coût de l'énergie en est un autre. La performance énergétique des immeubles a été donc analysée en tenant compte du coût de l'énergie dans chacun des 12 pays dans lesquels CORUM Origin est présent.

COÛT MOYEN DE L'ÉLECTRICITÉ PAR PAYS (par kWh)



Comme on peut le constater, les économies d'énergie ne se traduisent pas de façon équivalente sur le plan économique et donc la rentabilité des investissements diffère selon les pays. CORUM Origin a pour objectif de générer de façon très pragmatique des économies pour le locataire.

En 2019, l'action de CORUM Origin en faveur du développement durable aura trois objectifs :

- le suivi des données collectées en 2018 et l'intégration des données des nouveaux immeubles ;
- l'identification auprès des immeubles les plus performants de bonnes pratiques généralisables à l'ensemble du patrimoine ;
- l'identification des investissements à réaliser sur les immeubles les moins performants et leur intégration dans le plan pluriannuel de travaux pour permettre la réduction de leurs consommations énergétiques.

Cette amélioration continue du patrimoine CORUM Origin profite aux locataires et donc aux associés de CORUM Origin. En effet, la baisse du coût financier de son occupation fidélise le locataire et réduit le risque de vacance. Et moins de vacance locative signifie un meilleur taux d'occupation, donc un meilleur rendement de CORUM Origin.

Savoir faire la différence



LES OPPORTUNITÉS
D'INVESTISSEMENT
DOIVENT GUIDER
LA COLLECTE
D'ÉPARGNE POUR
MAINTENIR
UN OBJECTIF
DE RENDEMENT
DE 6 %. 

BW TOWER - Lahti - Finlande - Acquis le 20/06/2018

Les distinctions

LES SOLUTIONS D'ÉPARGNE CORUM PRIMÉES PAR LES EXPERTS DU MARCHÉ DEPUIS LEUR CRÉATION



2018
2017 ▶

**LES SOLUTIONS CORUM EN TÊTE
DU CLASSEMENT IEIF TOUTES SCPI CONFONDUES**



2018 ▶

**CORUM XL EN TÊTE DES SCPI
LES PLUS PROMETTEUSES DE 2019
CORUM ORIGIN ÉLUE MEILLEURE SCPI
DE L'ANNÉE 2018**

2017 ▶

**CORUM ORIGIN ÉLUE MEILLEURE SCPI
DE L'ANNÉE 2017**

Tous les critères et classement du magazine Le Particulier des Victoires des SCPI sur www.corum.fr.



2018 ▶

CORUM ORIGIN :

- MEILLEURE SCPI À CAPITAL VARIABLE SUPÉRIEURE À 5 ANS DANS LA CATÉGORIE SCPI CLASSIQUES DIVERSIFIÉES
- PRIX DE L'INNOVATION 2018



2018 ▶

**CORUM ORIGIN EST ÉLUE "MEILLEURE SCPI
DE MOINS DE 10 ANS" ET A REÇU LE GRAND
"PRIX DE L'INNOVATION"**

Par le jury du classement ToutSurMesFinances.com (3 critères : performance, qualité du patrimoine, services innovants).



2018
2017
2016
2015 ▶

**CORUM ORIGIN REMPORTE LE PRIX
DE LA SCPI DIVERSIFIÉE LA PLUS PERFORMANTE
DE PLUS DE 3 ANS**



2015 ▶

**CORUM ORIGIN A REMPORTE
LE TROPHÉE D'OR SIATI DES FONDS
NON CÔTÉS DANS LA CATÉGORIE
"MEILLEURE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT
À L'INTERNATIONAL"**



La stratégie 2019

QU'EN SERA-T-IL EN 2019 ?

L'objectif de CORUM Origin est de vous servir un dividende de 6 %. Pour y parvenir, la recette restera bien entendu la même. Mais le premier des ingrédients est de limiter le développement de CORUM Origin.



LES OPPORTUNITÉS
D'INVESTISSEMENT DOIVENT
GUIDER L'ENTRÉE
DE NOUVEAUX ÉPARGNANTS
AU SEIN DE CORUM ORIGIN
ET NON L'INVERSE.



Ne pas limiter la collecte d'épargne dans ce contexte de prix élevés, c'est prendre le risque de faire baisser le rendement. Ceci n'est pas notre objectif. L'enveloppe de collecte estimée pour 2019 est de 350 millions d'euros environ.

Seule une baisse des prix du marché immobilier permettra d'accélérer le développement de CORUM Origin.

Malgré son succès, CORUM Origin restera donc en 2019 un produit rare offert à un nombre restreint d'épargnants.



BW TOWER - Lahti - Finlande - Acquis le 20/06/2018



Les éléments **financiers**



Le marché des parts

CORUM ORIGIN EST UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER. COMME TOUT PLACEMENT IMMOBILIER, IL S'AGIT D'UN INVESTISSEMENT LONG TERME DONT LA LIQUIDITÉ EST LIMITÉE, IL EXISTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL, LES REVENUS NE SONT PAS GARANTIS ET DÉPENDRONT DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER. NOUS VOUS RECOMMANDONS UNE DURÉE DE PLACEMENT DE 8 ANS MINIMUM. 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 01/01/2018 : 1 060 €

Prix de souscription de la part au 31/12/2018 : 1 075 €

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-----------|-----------|---------|---------|---------|
| Montant du capital nominal au 31/12 en K€ | 1 186 729 | 912 164 | 677 206 | 407 663 | 185 346 |
| Nombre de parts au 31/12 | 1 376 716 | 1 058 195 | 785 622 | 472 927 | 215 019 |
| Nombre d'associés au 31/12 | 23 284 | 17 557 | 12 838 | 8 104 | 4 120 |
| Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en K€ | 41 355 | 35 021 | 39 580 | 31 603 | 15 668 |
| Prix d'entrée au 31/12 ^[1] | 1 075 € | 1 060 € | 1 060 € | 1 045 € | 1 030 € |

[1] Prix payé par le souscripteur

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de souscription au 01/01 | 1 060 € | 1 060 € | 1 045 € | 1 030 € | 1 020 € |
| Prix de souscription depuis le 1 ^{er} juin | 1 075 € | 1 060 € | 1 060 € | 1 045 € | 1 030 € |
| Dividende brut versé au titre de l'année ^[1] | 77,68 € | 68,35 € | 66,39 € | 65,49 € | 64,77 € |
| Report à nouveau cumulé par part en jouissance | 0,01 € | 4,64 € | 6,04 € | 5,05 € | 7,09 € |
| Report à nouveau cumulé par part souscrite | 0,01 € | 4,11 € | 3,90 € | 2,94 € | 3,88 € |
| Taux de rendement interne ^[2] | 5,57 % | 5,53 % | 5,18 % | 4,32 % | 2,89 % |
| Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ^[3] | 7,28 % | 6,45 % | 6,45 % | 6,30 % | 6,31 % |
| Variation du prix de la part ^[4] | 0,73 % | 0,67 % | 1,35 % | 1,29 % | 1,28 % |

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

[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.

[3] Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année 2018 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année 2018 de la part.

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

CHIFFRES CLÉS

| | 2018 | | 2017 | |
|---|-----------|----------|-----------|----------|
| | TOTAL | PAR PART | TOTAL | PAR PART |
| | (EN K€) | (EN €) | (EN K€) | (EN €) |
| COMPTE DE RÉSULTAT^[1] | | | | |
| Produits de l'activité immobilière | 120 038 | 111,87 | 88 707 | 110,96 |
| Résultat de l'activité immobilière | 94 529 | 88,10 | 66 595 | 83,30 |
| Résultat de l'exercice | 78 480 | 73,14 | 55 974 | 70,02 |
| VALEURS BILANTIELLES^[2] | | | | |
| Capital social | 1 186 729 | 862,00 | 912 164 | 862,00 |
| Total des capitaux propres | 1 216 771 | 883,82 | 932 044 | 880,79 |
| Immobilisations locatives | 1 311 779 | 952,83 | 1 095 486 | 1 035,24 |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | 109 464 | 79,51 | - | - |
| Total de l'état du patrimoine | 1 216 771 | 883,82 | 932 044 | 880,79 |
| AUTRES INFORMATIONS^[1] | | | | |
| Résultat distribuable | 82 830 | 77,20 | 58 991 | 73,79 |
| Dividende ^[3] | 84 187 | 78,46 | 54 641 | 68,35 |
| PATRIMOINE^[2] | | | | |
| Valeur vénale des immeubles | 1 485 948 | 1 079,34 | 1 111 652 | 1 050,52 |
| Valeur comptable | 1 216 771 | 883,82 | 932 044 | 880,79 |
| Valeur de réalisation | 1 286 374 | 934,38 | 952 457 | 900,08 |
| Valeur de reconstitution | 1 551 246 | 1 126,77 | 1 173 190 | 1 108,67 |

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

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

[3] Le dividende par part distribué se compose du dividende d'exploitation (73,15 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value cession Vélizy (1,27 €) et à la distribution du report à nouveau cumulé au 31 décembre 2017 (4,05 €).

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

| EN € | 2018 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2017 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2016 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2015 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2014 | % DU TOTAL DES REVENUS |
|--|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| Recettes locatives brutes | 91,89 | 98,97 % | 88,20 | 98,03 % | 88,95 | 98,90 % | 84,95 | 98,50 % | 86,95 | 97 % |
| Produits financiers ^[1] | - | - | 0,02 | 0,02 % | 0,12 | 0,10 % | 0,17 | 0,20 % | 0,16 | 0,20 % |
| Produits divers | 0,96 | 1,03 % | 1,76 | 1,95 % | 0,88 | 1,00 % | 1,13 | 1,30 % | 2,55 | 2,80 % |
| Transfert de charges | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL REVENUS^[2] | 92,85 | 100 % | 89,97 | 100 % | 89,95 | 100 % | 86,24 | 100 % | 89,66 | 100 % |
| Commission de gestion | 10,28 | 11,07 % | 10,94 | 12,16 % | 10,83 | 12,00 % | 9,23 | 10,70 % | 9,67 | 10,80 % |
| Autres frais de gestion | 2,25 | 2,42 % | 1,95 | 2,16 % | 1,74 | 1,90 % | 1,54 | 1,80 % | 1,39 | 1,60 % |
| Entretien du patrimoine | 0,59 | 0,63 % | 0,50 | 0,56 % | - | - | - | - | - | - |
| Charges financières | 2,87 | 3,09 % | 1,57 | 1,75 % | 2,57 | 2,90 % | 2,94 | 3,40 % | 2,15 | 2,40 % |
| Charges locatives non récupérables | 2,41 | 2,59 % | 2,72 | 3,02 % | 2,13 | 2,40 % | 1,9 | 2,20 % | 2,35 | 2,60 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 18,39 | 19,81 % | 17,68 | 19,65 % | 17,27 | 19,20 % | 15,61 | 18,10 % | 15,56 | 17,40 % |
| Amortissements nets ^[3] | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes ^[3] | 1,31 | 1,41 % | 2,25 | 2,50 % | 2,98 | 3,30 % | 2,87 | 3,30 % | 3,76 | 4,20 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | 1,31 | 1,41 % | 2,25 | 2,50 % | 2,98 | 3,30 % | 2,87 | 3,30 % | 3,76 | 4,20 % |
| TOTAL CHARGES^[4] | 19,70 | 21,22 % | 19,93 | 22,16 % | 20,25 | 22,50 % | 18,49 | 21,40 % | 19,32 | 21,50 % |
| RESULTAT COURANT | 73,15 | 78,78 % | 70,04 | 77,84 % | 69,7 | 77,50 % | 67,76 | 78,60 % | 70,34 | 78,50 % |
| Résultat exceptionnel | - | - | -0,02 | -0,02 % | -0,01 | - | -0,25 | -0,30 % | - | - |
| Variation report à nouveau | - | - | -1,67 | -1,85 % | -3,3 | -3,70 % | -2,02 | -2,30 % | -5,58 | -6,20 % |
| Revenus distribués avant PF et PS | 73,15 | 78,78 % | 68,35 | 75,97 % | 66,39 | 73,80 % | 65,49 | 75,90 % | 64,76 | 72,20 % |
| Revenus distribués après PF et PS | 73,15 | 78,78 % | 68,35 | 75,97 % | 66,38 | 73,80 % | 65,44 | 75,90 % | 64,64 | 72,10 % |

[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€ | 2017 | VARIATION | 2018 |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Fonds collectés | 1 105 190 | 340 751 | 1 445 941 |
| Emprunts | 146 937 | 98 293 | 245 230 |
| Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 45 809 | 10 333 | 56 142 |
| Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 132 003 | 41 355 | 173 358 |
| Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés | 1 095 486 | 325 757 | 1 421 243 |
| Plus-values réalisées sur cessions d'actifs ^[1] | - | - | - |
| SOMMES RESTANT À INVESTIR | -21 171 | 61 599 | 40 428 |

[1] La plus-value cession Vélizy a été totalement distribuée.

TABLEAU DE FINANCEMENT

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

| EN K€ | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 18 865 | 13 985 |
| RESSOURCES DE L'EXERCICE | | |
| Bénéfice de l'exercice | 78 480 | 55 974 |
| Cessions d'actifs ^[1] | 1 358 | - |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 289 063 | 243 546 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | 81 288 | 132 625 |
| Dotations aux provisions | 1 413 | 2 249 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 451 603 | 434 393 |
| EMPLOIS DE L'EXERCICE | | |
| Variation des valeurs réalisables | 32 624 | 42 062 |
| Acquisitions d'immeubles | 346 686 | 335 137 |
| Solde du dividende de l'exercice précédent | 6 562 | 3 788 |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2] | 75 528 | 48 079 |
| Reprise d'amortissements et de provision | 598 | 447 |
| TOTAL DES EMPLOIS | 461 998 | 429 513 |
| VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE | 8 471 | 18 865 |

[1] Plus-values sur cession d'actifs

[2] Acomptes 2018, distribution report à nouveau 2017 et plus-values sur cession 2018

COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE

| EN K€ | 2018 | | 2017 | |
|--|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANTIELLES | VALEURS ESTIMÉES |
| Immobilisations locatives | 1 308 864 | 1 373 562 | 1 071 642 | 1 078 481 |
| Immobilisations en cours | 2 915 | 2 915 | 23 844 | 33 171 |
| Titres de participation | 109 464 | 109 471 | - | - |
| Charges à répartir | | - | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | -4 898 | - | -4 247 | - |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 1 416 345 | 1 485 948 | 1 091 238 | 1 111 652 |
| Locataires et comptes rattachés | 49 300 | 49 300 | 11 476 | 11 476 |
| Autres créances | 50 604 | 50 604 | 36 989 | 36 989 |
| Placements et disponibilités | 8 471 | 8 471 | 18 868 | 18 868 |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Dettes financières | -249 390 | -249 390 | -151 073 | -151 073 |
| Dettes d'exploitation | -59 470 | -59 470 | -76 754 | -76 754 |
| TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | -200 485 | -200 485 | -160 494 | -160 494 |
| TOTAL Comptes de régularisation actif et passif | 911 | 911 | 1 300 | 1 300 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 1 216 771 | - | 932 044 | - |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1] | | 1 286 374 | | 952 457 |

[1] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| EN K€ | SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018 | MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| Capital | 912 164 | 274 565 | 1 186 729 |
| Capital souscrit | 912 164 | 274 565 | 1 186 729 |
| Prime d'émission nette | 15 529 | 14 499 | 30 028 |
| Primes d'émission | 193 025 | 66 186 | 259 212 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -177 496 | -51 688 | -229 184 |
| ÉCARTS D'ÉVALUATION | - | - | - |
| RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU | 3 018 | -3 006 | 12 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | - | - | - |
| Résultat au 31/12/17 | 55 974 | -55 974 | - |
| Acomptes sur distribution au 31/12/17 | -54 641 | 54 641 | - |
| Résultat au 31/12/18 | - | 78 480 | 78 480 |
| Acomptes sur distribution au 31/12/18 | - | -78 478 | -78 478 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 932 044 | 284 727 | 1 216 771 |

ENGAGEMENT HORS BILAN

| EN K€ | 31/12/2018 |
|---|----------------|
| Dettes garanties | 542 702 |
| Engagements donnés sur les placements immobiliers | - |
| Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers | - |
| Garanties données | - |
| Garanties reçues | 50 601 |
| Avals, cautions | - |
| TOTAL | 593 303 |

COMPTE DE RÉSULTAT

| ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN K€ | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Loyers | 98 592 | 70 508 |
| Charges facturées | 9 485 | 5 633 |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | 1 029 | 1 405 |
| Reprises de provisions | 598 | 402 |
| Transfert de charges immobilières | 10 333 | 10 760 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 120 038 | 88 707 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 9 485 | 5 633 |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 632 | 402 |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens | 1 413 | 2 228 |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières (dont charges financières) | 3 607 | 2 942 |
| Charges sur acquisitions réalisées | 10 333 | 10 760 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | 39 | 147 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 25 509 | 22 112 |
| A - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II) | 94 529 | 66 595 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation ⁽¹⁾ | 41 355 | 35 021 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 606 | 45 |
| TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION | 41 961 | 35 066 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de la Société de Gestion ⁽²⁾ | 52 384 | 43 769 |
| Diverses charges d'exploitation | 2 410 | 1 556 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | 1 196 | 21 |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | 55 991 | 45 345 |
| B - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II) | -14 030 | -10 279 |

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)

| EN K€ | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | 15 |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS | - | 15 |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 2 015 | 340 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES | 2 015 | 340 |
| C - RÉSULTAT FINANCIER = (I-II) | -2 015 | -325 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | - | 13 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS | - | 13 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | 4 | 30 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES | 4 | 30 |
| D - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL = (I-II) | -4 | -17 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 78 480 | 55 974 |

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 41 355 K€

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 de :

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

DÉROGATIONS

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne "valeurs bilantielles" 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 bilantielles) 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, la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente 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 la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine 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 que celles utilisées par l'expert pour l'évaluation de l'ensemble du patrimoine immobilier.

AMORTISSEMENTS ET PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

| EN K€ | VALEURS BRUTES AU 01/01/2018 | AUGMENTATION | DIMINUTION | VALEURS BRUTES AU 31/12/2018 |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|---------------------------------|
| Terrains et constructions locatives | 1 055 892 | 249 981 | 16 146 | 1 289 728 |
| Immobilisations en cours | 23 844 | 1 459 | 22 388 | 2 915 |
| Frais d'acquisition | 15 750 | 3 632 | 246 | 19 136 |
| Titres de participations | - | 109 464 | - | 109 464 |
| Autres immobilisations financières | 18 | 715 | - | 732 |
| TOTAL | 1 095 503 | 365 252 | 38 780 | 1 421 975 |

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS EN COURS

| EN K€ | 2018 | |
|--------------|-----------------------|---------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| Düsseldorf | 2 528 | 2 528 |
| Francfort | 374 | 374 |
| Autres | 13 | 13 |
| TOTAL | 2 915 | 2 915 |

ÉTAT DES PROVISIONS GROS ENTRETIENS

| EN K€ | PROVISION AU 01/01/2018 | DOTATION | | REPRISE | | PROVISION AU 31/12/2018 |
|---------|----------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| | | IMMEUBLES ACQUIS | PATRIMOINE EXISTANT | IMMEUBLES CÉDÉS | PATRIMOINE EXISTANT | |
| Montant | 4 247 | 413 | 1 000 | 164 | 598 | 4 898 |

| EN K€ | DATE DÉBUT | MONTANT PROVISION |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 01/01/19 | 2 248 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 01/01/20 | 1 413 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 01/01/21 | 589 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 01/01/22 | 512 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 01/01/23 | 137 |
| TOTAL | | 4 898 |

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation détenus* se décomposent comme suit au 31 décembre 2018.

| SOCIÉTÉ DÉTENUE (EN K€) | DATE ACQUISITION | VALEUR COMPTABLE | VALEUR ESTIMÉE | CAPITAL | RÉSULTAT 2018 | CAPITAUX PROPRES | QUOTE-PART DÉTENUE |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| Koy Inari Saariseläntie 7 | 28/06/2018 | 8 988 | 9 119 | 2,5 | - | 1 183 | 100 % |
| Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3 | 28/06/2018 | 14 383 | 14 032 | 2,5 | - | 1 508 | 100 % |
| Koy Kuusamo Kylpylätie 5 | 28/06/2018 | 16 389 | 16 560 | 2,5 | - | 868 | 100 % |
| Koy Rauma Aittakarinkatu 9 | 28/06/2018 | 6 171 | 6 750 | 2,5 | - | 1 505 | 100 % |
| Koy Sotkamo Katinkullantie 15 | 28/06/2018 | 11 211 | 11 165 | 2,5 | - | 415 | 100 % |
| Koy Turku Eerikinkatu 28 | 28/06/2018 | 14 420 | 14 545 | 2,5 | - | 1 608 | 100 % |
| Skanska HQ | 10/07/2018 | 37 901 | 37 300 | 17 962,5 | - | 18 374 | 100 % |
| TOTAL | | 109 464 | 109 471 | 17 978 | - | 25 461 | |

* Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03.

LES AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

| EN K€ | 2017 | VERSEMENTS ADMINISTRATIONS FISCALES | REMBOURSEMENTS | 2018 |
|--------------------------|------|---|----------------|------|
| Dépôts et cautionnements | 18 | 715 | - | 732 |
| TOTAL | 18 | 715 | - | 732 |

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières s'élèvent à 249 390 K€ et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 245 230 K€ et des dépôts de garantie reçus pour 4 892 K€.

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€ | 2018 | 2017 |
|--|---------|---------|
| Emprunts | 245 230 | 146 942 |
| Concours bancaires courants | | |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 245 230 | 146 942 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 4 892 | 4 182 |

| VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE | JUSQU'À 1 AN | [1-5 ANS] | > 5 ANS | TOTAL |
|-------------------------------------|--------------|-----------|---------|---------|
| EMPRUNTS À TAUX FIXE | 9 242 | 17 375 | - | 26 617 |
| Emprunts amortissables | 9 242 | 17 375 | | 26 617 |
| Emprunts "in fine" | | | | 0 |
| EMPRUNTS À TAUX VARIABLE | 177 865 | 40 749 | - | 218 613 |
| Emprunts amortissables | 2 050 | 40 749 | | 42 799 |
| Emprunts "in fine" | 175 815 | | | 175 815 |
| TOTAL | 187 106 | 58 124 | - | 245 230 |

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

PLUS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

| EN K€ | 31/12/2018 |
|--|------------|
| + Plus-values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées | 1 491 |
| - Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques | 69 |
| - Provisions/honoraires de la société de gestion | 133 |
| - Distribution sur plus-values réalisées sur cessions | 1 289 |
| = PLUS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES | - |

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

| EN K€ | 31/12/2018 |
|---|------------|
| Le résultat de l'exercice ressort à : | 78 480 |
| • La distribution des acomptes sur dividendes de janvier à novembre à : | 69 831 |
| • Le 12 ^e et dernier acompte versé en janvier 2019 à : | 8 649 |
| RESTE À DISTRIBUER | - |

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi pour un nombre de parts de 1 376 716 au 31 décembre 2018.

| | 2018 EN K€ | 2018 PAR PART | 2017 EN K€ | 2017 PAR PART |
|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Placements immobiliers | 1 416 345 | - | 1 091 238 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | -199 574 | - | -159 194 | - |
| VALEUR COMPTABLE | 1 216 771 | 883,82 € | 932 044 | 880,79 € |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 1 485 948 | - | 1 111 652 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | -199 574 | - | -159 194 | - |
| VALEUR DE RÉALISATION | 1 286 374 | 934,38 € | 952 457 | 900,08 € |
| Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2] | 98 667 | 6,64 % | 80 372 | 7,23 % |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution | 166 205 | 11,96 % | 140 361 | 11,96 % |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 1 551 246 | 1 126,77 € | 1 173 190 | 1 108,67 € |

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

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2018.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

DÉTAIL DES CRÉANCES

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€ | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| CRÉANCES LOCATAIRES | | |
| Créances locataires | 19 765 | 10 846 |
| Créances douteuses | 2 720 | 630 |
| Dépréciation des créances locataires | -939 | -328 |
| TOTAL | 21 545 | 11 148 |

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€ | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| AUTRES CRÉANCES | | |
| Fournisseurs d'immobilisations - avances | 25 354 | - |
| Fournisseurs exploitation - débiteurs | 1 462 | - |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - | - |
| État et autres collectivités | 44 624 | 27 908 |
| Syndics | 1 572 | 868 |
| Associés débiteurs | 4 024 | 8 540 |
| Créances sur distribution | 1 323 | - |
| Charges constatées d'avance | 911 | 1 344 |
| TOTAL | 79 269 | 38 661 |

DÉTAIL DES DETTES

| DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€ | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Emprunts | 245 230 | 146 942 |
| Concours bancaires courants | - | - |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 245 230 | 146 942 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 4 892 | 4 182 |
| Locataires créditeurs | 4 923 | 2 789 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 9 285 | 28 711 |
| États et autres collectivités | 31 402 | 26 629 |
| Syndics | 5 182 | 4 979 |
| Associés créditeurs | - | 13 646 |
| Dettes sur distribution | 8 678 | - |
| Produits constatés d'avance | - | 44 |
| TOTAL | 59 470 | 76 798 |

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

| EN K€ | |
|---------------------------------------|----------------|
| Loyers | 98 592 |
| Charges facturées | 9 485 |
| Produits annexes | 1 029 |
| Reprises de provisions | 598 |
| Transfert de charges immobilières | 10 333 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 120 038 |

Les loyers et les charges facturées représentent 89 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

| EN K€ | |
|---|---------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 9 485 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 632 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 1 413 |
| Autres charges immobilières | 3 607 |
| Charges sur acquisitions réalisées | 10 333 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | 39 |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 25 509 |

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 9 485 K€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretiens représentent 1 413 K€ et doivent être mises en corrélation avec les reprises de provisions pour gros entretiens pour 598 K€.

Les autres charges immobilières s'élèvent à 3 607 K€ et 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 41 961 K€, sont constitués :

- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 41 355 K€ correspondant aux commissions de souscription ;
- du poste de reprises de provision pour créances douteuses pour un montant de 606 K€.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, la Société de Gestion a perçu, au titre de l'exercice 2018, 52 384 K€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion soit 11 029 K€ ;
- 11,964 % TTI du prix de souscription soit 41 355 K€.

Les autres charges d'exploitation, d'un total de 2 410 K€, sont constituées :

- honoraires et frais divers, pour 1 112 K€ ;
- impôts et taxes, pour 1 122 K€ ;
- pertes sur créances irrécouvrables, pour 176 K€.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à -2 015 K€ et est constitué des intérêts d'emprunts.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'établit à 4 K€ et est constitué de pénalités de retard.

AUTRES INFORMATIONS

ENGAGEMENTS HORS BILAN

DETTES GARANTIES

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

| LIGNE DE CRÉDIT | TYPE DE GARANTIES | ACTIFS | MONTANTS GARANTIES DONNÉES EN K€ |
|------------------------|--|--|--|
| Crédit Agricole - 2014 | Hypothèque inscrite 5 %/ hypothèque non inscrite 95 % | Lognes | 9 900 |
| Palatine - 2014 | Hypothèque inscrite | Technoparc/La Courrouze/Val Plaza | 17 290 |
| BPI France - 2014 | Hypothèque inscrite | Lieusaint | 13 000 |
| Bayern LB - 2015 | Hypothèque inscrite | Neu-Isenburg | 22 800 |
| LBBW - 2015 | Hypothèque inscrite | Francfort | 84 900 |
| BNP Fortis - 2014 | Promesse d'hypothèque | Bruxelles | 13 000 |
| BPVF - 2017 | Hypothèque inscrite | Meudon/Marignane/Novotel Schipol | 76 730 |
| Palatine - 2017 | Hypothèque inscrite | Brétigny/Beaune/Amiens/Forgeval/Parc de la Conterie/Newton/Europa/Saint-Nazaire/ Thermes de Foncaude/Hambourg/Vianen/ La Haye (KPN)/Eindhoven (Van Gansewinkel)/ Venlo (Trends & Trade) | 164 882 |
| ING - 2018 | Hypothèque inscrite | Leiden (Zenikdreef 12 et 16)/Leiderdorp (Simon Smitweg)/Zoetermeer (Rontgenlaan)/ Hoofddorp (Taurusavenue)/Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11)/ Rosmalen (Graafsebaan 67)/Leiderdorp (Simon Smitweg 18) | 140 200 |

Nouveau crédit Revolving signé avec ING au 22 décembre 2018. Capacité de tirage à hauteur de 54 millions d'€.

ENGAGEMENTS DONNÉS/REÇUS SUR LES INSTRUMENTS FINANCIERS

Mise en place d'instruments de couverture sur 3 lignes de crédits

| INSTRUMENTS DE COUVERTURE | TYPE | DATE COMMENCEMENT | EMPRUNT LIÉ | NOMINAL M€ | TAUX VARIABLE | STRIKE |
|--|------------|-------------------|-----------------|------------|---------------|--------|
| Opération de garantie - taux plafond - CAP | Couverture | 26/09/2018 | Palatine | 120 | Euribor 3M | 1 % |
| Opération de garantie - taux plafond - CAP | Couverture | 01/01/2016 | Crédit Agricole | 5 | Euribor 3M | 1 % |
| Opération de garantie - taux plafond - CAP | Couverture | 20/11/2016 | Palatine | 4,4 | Euribor 3M | 1 % |

CAUTIONS/GARANTIES REÇUES DE LA PART DES LOCATAIRES

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

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- Caution de la maison mère
- Garantie bancaire relative à 6 mois de loyers
- Garantie bancaire relative à 8 mois de loyers
- Garantie bancaire relative à 9 mois de loyers
- Garantie bancaire relative à 12 mois de loyers

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| EN K€ | 2018 | | 2017 | |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| Terrains et constructions locatives | | | | |
| Bureaux | 586 001 | 626 280 | 571 746 | 594 274 |
| Activités | 139 645 | 150 550 | 40 711 | 41 934 |
| Commerces | 332 609 | 343 400 | 280 159 | 286 152 |
| Logistique | 108 997 | 109 250 | 49 184 | 51 734 |
| Santé | 9 990 | 10 573 | 9 990 | 10 847 |
| Hôtels | 221 473 | 243 409 | 105 860 | 123 484 |
| TOTAL | 1 398 714 | 1 483 462 | 1 057 650 | 1 108 425 |

INVENTAIRE DÉTAILLÉ

| RÉGION | TYPLOGIE | SURFACE EN M ² | DATE D'ACQUISITION | PRIX D'ACQUISITION AEM EN K€ | DROITS, TAXES ET FRAIS D'ACQUISITION | PRIX DE REVIENT EN K€ | ESTIMATION 2018 EN K€ |
|--------------------------|---|---------------------------|--|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| FRANCE | | | | | | | |
| BUREAUX | | | | | | | |
| | Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 SERRIS | 775 | 24/07/2012 | 1 780 | 90 | 1 690 | 1 730 |
| | Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 LOGNES | 4 484 | 11/12/2013 | 10 098 | 754 | 9 345 | 9 900 |
| | Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 LES ULIS | 17 620 | 20/06/2014 | 18 889 | 1 308 | 17 581 | 19 500 |
| | Meudon, 5/7 rue Jeanne Braconnier, 92360 MEUDON | 6 446 | 31/01/2017 | 12 389 | 1 119 | 11 269 | 12 330 |
| | Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av des Améthystes, 44300 NANTES | 675 | 30/11/2012 | 1 171 | 71 | 1 100 | 590 |
| | Rennes Courrouze, ZAC de la Courrouze, 35160 SAINT-JACQUES DE LA LANDE | 883 | 11/07/2013 | 1 887 | 61 | 1 827 | 1 900 |
| | Parc de la Conterie 2, 12 rue Léo Lagrange, 35131 CHARTRES DE BRETAGNE | 1 304 | 15/11/2013 | 2 228 | 93 | 2 135 | 2 300 |
| | Newton, 1 rue Pierre Adolphe Bobierre 44000 NANTES | 2 042 | 19/12/2013 | 4 542 | 103 | 4 439 | 4 630 |
| | Europa, 18 rue de Norvège, 44000 NANTES | 3 634 | 19/12/2013 | 8 457 | 346 | 8 111 | 8 800 |
| | 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 | 14 800 |
| | Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 VALENCIENNES | 1 355 | 18/12/2012 | 2 471 | 51 | 2 420 | 2 210 |
| | Denain, 4/6 allée du 24 juillet 1712, 59220 DENAIN | 1 770 | 07/06/2013 | 3 629 | 79 | 3 550 | 3 320 |
| | LIMAY - Zone Industrielle Les Grands Vals, 78520 LIMAY | 13 817 | 15/09/2017 | 12 853 | 255 | 12 597 | 14 400 |
| BUREAUX/COMMERCES | | | | | | | |
| | Lieusaint, rue de la Mixité, 77127 LIEUSAINT | 5 568 | 23/12/2014 | 13 177 | 901 | 12 276 | 13 000 |
| BUREAUX/ACTIVITÉS | | | | | | | |
| | Actipark, ZA de la Pentecôte, 7/11 rue Jean Rouxel, 44700 ORVAULT | 1 862 | 30/05/2012 | 1 545 | | 1 545 | 1 320 |
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Pylos, 1, rue Adrienne Bolland, 44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE | 4 863 | 21/11/2013 | 8 615 | 249 | 8 366 | 8 250 |
| | Vendres/Béziers, av de l'Europe, 34350 VENDRES | 2 629 | 04/06/2013 | 4 780 | 176 | 4 604 | 4 600 |

| | | | | | | | |
|---|--------|------------|--------|-------|--------|--------|--|
| ACTIVITÉS | | | | | | | |
| St Nazaire, ZAC de Brais Îlot 7, 44600 ST NAZAIRE | 7 092 | 25/06/2014 | 7 415 | 266 | 7 150 | 7 060 | |
| SANTÉ | | | | | | | |
| Therme de Foncaude, 34990 JUVIGNAC | 4 401 | 20/09/2013 | 10 517 | 527 | 9 990 | 10 573 | |
| ACTIVITÉS | | | | | | | |
| Marignane, route de Martigues, 13700 MARIIGNANE | 4 081 | 30/07/2015 | 5 367 | 120 | 5 247 | 5 300 | |
| HÔTELS | | | | | | | |
| Brétigny, 7 route des Champcueils, 91220 BRÉTIGNY | 1 018 | 25/06/2014 | 1 875 | 146 | 1 729 | 1 620 | |
| Beaune, 1 rue André Ampert, 21200 BEAUNE | 1 181 | 25/06/2014 | 1 565 | 125 | 1 441 | 1 326 | |
| Amiens, ZAC de l'Arc, 80330 LONGUEAU | 1 186 | 25/06/2014 | 2 892 | 212 | 2 681 | 2 663 | |
| COMMERCES | | | | | | | |
| Amnéville, centre commercial, Le Marché des Thermes, 57360 AMNEVILLE | 468 | 31/10/2012 | 1 156 | | 1 156 | 470 | |
| Le Creusot, 5/17 rue de Pologne, 71150 LE CREUSOT | 3 314 | 22/03/2013 | 4 301 | 173 | 4 128 | 4 630 | |
| Torcy, bd du Huit mai, 71210 TORCY | 1 738 | 22/03/2013 | 1 960 | 89 | 1 872 | 1 800 | |
| PORTUGAL | | | | | | | |
| COMMERCES | | | | | | | |
| Avenida da Liberdade n 678-7121 BRAGA | 2 170 | 11/04/2014 | 4 530 | 380 | 4 150 | 5 300 | |
| Gandra, Mazedo parish, Monção council MONCAO | | | | | | | |
| 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 | 32 580 | |
| pia dos neves - Freguesia deS. Joao 4815 VIZELA | | | | | | | |
| Vila Nova de Cerveira council - VILA NOVA DE CERVEIRA | | | | | | | |
| BUREAUX | | | | | | | |
| SAOLAZARO - Rua Augusto Veloso 140 BRAGA | 8 600 | 09/02/2018 | 4 740 | 349 | 4 392 | 4 600 | |
| GAVETO.PORTO - Largo Mompilher 22-24 - PORTO | 2 338 | 09/02/2018 | 5 127 | 368 | 4 759 | 4 900 | |
| CANARIES | | | | | | | |
| COMMERCES | | | | | | | |
| Avenida Los Menceyes CALETILLAS | | | | | | | |
| Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma EL PUENTE | 10 542 | 26/06/2014 | 14 432 | 432 | 14 000 | 16 600 | |
| Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, s/n LOS LLANOS | | | | | | | |
| Granadilla de Abona SAN ISIDRO | | | | | | | |



| PAYS-BAS | | | | | | | |
|---|--------|------------|--------|-------|--------|--------|--|
| COMMERCE | | | | | | | |
| Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD -NIJMEGEN | 6 210 | 28/04/2015 | 7 168 | 468 | 6 700 | 6 600 | |
| Floralaan 31 - 5928 RD VENLO | 20 027 | 12/01/2016 | 15 953 | 953 | 15 000 | 15 700 | |
| Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 - 4815 PP, BREDA | 20 757 | 18/06/2018 | 20 133 | 1 377 | 18 756 | 20 150 | |
| Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC CAPELLE AAN DEN IJSEL | 9 599 | 28/12/2018 | 12 042 | 682 | 11 360 | 11 560 | |
| Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ BERGSCHENHOEK | 8 914 | 28/12/2018 | 10 536 | 596 | 9 940 | 9 780 | |
| BUREAUX | | | | | | | |
| Rontgenlaan 75 - 2719 DX ZOETERMEER | 16 295 | 01/09/2015 | 32 222 | 2 222 | 30 000 | 27 100 | |
| Zernikedreef 16 - 2333 CL LEIDEN | 4 262 | 30/03/2016 | 13 106 | 206 | 12 900 | 13 500 | |
| Simon Smitweg 14-16, 2353 GA LEIDERDORP | 1 935 | 25/04/2016 | 5 486 | 386 | 5 100 | 5 600 | |
| Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 - 4131 PN VIANEN | 6 687 | 23/05/2016 | 8 805 | 605 | 8 200 | 7 500 | |
| Manplein 55 - 2516 CK LA HAYE | 19 559 | 23/09/2016 | 40 435 | 2 635 | 37 800 | 42 000 | |
| Laan op Zuid 391-469 3072 ROTTERDAM | 24 270 | 07/12/2016 | 51 395 | 3 395 | 48 000 | 49 200 | |
| Zernikedreef 12 - 2333 CL LEIDEN | 5 223 | 21/12/2016 | 16 460 | 1 093 | 15 367 | 16 500 | |
| Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA LEIDERDORP | 2 721 | 20/01/2017 | 7 564 | 94 | 7 470 | 7 920 | |
| Eindhoven - Flight Forum 240, 5657 DH | 8 740 | 14/04/2017 | 17 206 | 1 031 | 16 175 | 15 100 | |
| Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, HOOFFDORP | 17 257 | 20/06/2017 | 51 127 | 3 527 | 47 600 | 47 800 | |
| Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 - 5248 JT ROSMALEN | 8 209 | 02/03/2018 | 14 734 | 984 | 13 750 | 15 180 | |
| Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- HOOFFDORP | 3 890 | 01/06/2018 | 6 295 | 395 | 5 900 | 6 100 | |
| HÔTELS | | | | | | | |
| 12 Taurus Avenue 2132LS HOOFFDORP | 17 554 | 24/06/2015 | 46 494 | 682 | 45 813 | 59 100 | |
| La Haye Indigo | 2 580 | 10/11/2016 | 9 922 | 922 | 9 000 | 11 100 | |
| ACTIVITÉS | | | | | | | |
| Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, OOSTERHOUT | 6 828 | 29/12/2017 | 5 494 | 344 | 5 150 | 5 140 | |
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| De Schans 15 - 2405 XX ALPHEN AAN DEN RIJN | 45 974 | 21/12/2016 | 24 114 | 1 268 | 22 845 | 25 100 | |
| ALLEMAGNE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| Kapuzinerstrasse 3-11-41061- MÖNCHENGLADBACH | 10 948 | 13/05/2015 | 13 325 | 1 075 | 12 250 | 9 400 | |
| Friedrich Ebert Damm 124-134,22047, HAMBOURG | 23 887 | 22/09/2015 | 46 681 | 2 617 | 44 064 | 43 400 | |

| | | | | | | | |
|--|--------|------------|--------|-------|--------|--------|--|
| BUREAUX | | | | | | | |
| Siemenstrasse 10 - 63263 NEU ISENBURG | 8 400 | 17/10/2014 | 19 214 | 1 314 | 17 900 | 22 800 | |
| EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37, 65936, FRANCFORT | 47 950 | 30/07/2015 | 75 869 | 5 378 | 70 491 | 84 900 | |
| SLOVÉNIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| Nemcavci 66, 9000, MURSKA SOBOTA | 6 547 | 11/09/2015 | 7 250 | 200 | 7 050 | 7 000 | |
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| Ljubjana (logistique et bureaux) - Zgornji Brnik 130F - 4210 - BRNIK AERODROM | 37 136 | 01/11/2018 | 57 263 | 194 | 57 069 | 53 900 | |
| IRLANDE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| Old Kinsale Road Co. Cork CORK | 4 100 | 04/04/2016 | 8 480 | 305 | 8 175 | 8 200 | |
| BUREAUX | | | | | | | |
| Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, CORK | 11 387 | 26/05/2017 | 17 916 | 566 | 17 350 | 17 950 | |
| Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, DUBLIN | 6 097 | 31/10/2017 | 14 770 | 1 020 | 13 750 | 14 880 | |
| Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - GALWAY | 8 327 | 29/09/2017 | 21 503 | 1 503 | 20 000 | 23 900 | |
| ESTONIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| Kangelaste Prospekt 29, 20607 NARVA | 13 542 | 21/06/2017 | 16 770 | 70 | 16 700 | 17 070 | |
| LETTONIE | | | | | | | |
| BUREAUX | | | | | | | |
| Riga (bureau/commerce/ logistique) - Toma Iela 4 - 76614 - HARJU MAA- KOND | 9 350 | 17/12/2018 | 14 595 | 145 | 14 450 | 14 520 | |
| ITALIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| Castel, Via Salecito 1, 40013 CASTEL MAGGIORE | 17 402 | 06/10/2017 | 20 554 | 423 | 20 130 | 20 600 | |
| Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 LEVATA | 3 605 | 06/10/2017 | 3 581 | 90 | 3 491 | 3 600 | |
| Misterbianco Corso Karl Marx 13, 95045 MISTERBIANCO | 10 567 | 06/10/2017 | 15 985 | 333 | 15 652 | 16 000 | |
| Modena Via Virgilio 51, 41123 MODENA | 11 964 | 06/10/2017 | 10 971 | 235 | 10 736 | 11 000 | |
| Osimo via dell'industria 27, 60027 OSIMO | 4 248 | 06/10/2017 | 5 513 | 128 | 5 385 | 5 500 | |
| Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 PARMA | 10 017 | 06/10/2017 | 9 914 | 214 | 9 700 | 10 000 | |
| 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 | 10 600 | |
| Vent Via S Rocco Fraz Bevera, 18039 VENTIMIGLIA | 5 297 | 06/10/2017 | 8 322 | 134 | 8 188 | 8 400 | |



| BUREAUX | | | | | | |
|---|--------|------------|--------|-------|--------|--------|
| GB 01, Via trento, 20871 VIMERCATE | 8 119 | 06/12/2017 | 18 361 | 1 161 | 17 200 | 18 200 |
| Venise - Via Terraglio 17 30174 - VENEZIA | 22 100 | 29/10/2018 | 19 506 | 1 006 | 18 500 | 21 900 |
| BUREAUX/ACTIVITÉS | | | | | | |
| Via Trentino 23 35043 MONSELICE | 48 272 | 30/05/2016 | 25 147 | 1 647 | 23 500 | 24 400 |
| Viale Europa 2 24040 STEZZANO | 33 826 | 08/11/2016 | 63 091 | 2 846 | 60 245 | 66 300 |
| FINLANDE | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | |
| Pori Horninkatu 1, 28100 PORI | 6 142 | 27/11/2017 | 9 872 | 492 | 9 380 | 9 740 |
| 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 | 3 300 |
| 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 | 4 320 |
| BUREAUX | | | | | | |
| Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 LAHTI | 7 776 | 20/06/2018 | 22 077 | 1 102 | 20 974 | 20 500 |
| Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 HELSINKI ⁽¹⁾ | 9 129 | 10/07/2018 | 37 845 | 47 | 37 901 | 37 300 |
| HÔTELS | | | | | | |
| Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 KEMI ⁽¹⁾ | 5 495 | 28/06/2018 | 14 383 | 60 | 14 383 | 14 100 |
| Capman - Rauma Aittakarinkatu 9 26100 RAUMA ⁽¹⁾ | 4 000 | 28/06/2018 | 6 171 | 60 | 6 171 | 6 800 |
| Capman - Turku Eerikinkatu 28-30 20100 TURKU ⁽¹⁾ | 7 200 | 28/06/2018 | 14 420 | 60 | 14 420 | 14 700 |
| Capman - Katinkulta Katinkullantie 15 88610 VUOKATTI ⁽¹⁾ | 4 723 | 28/06/2018 | 11 211 | 60 | 11 211 | 11 200 |
| Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5 - 93600 - KUUSAMO ⁽¹⁾ | 12 100 | 28/06/2018 | 16 389 | 60 | 16 389 | 16 600 |
| Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - SAARISELKÄ ⁽¹⁾ | 10 001 | 28/06/2018 | 8 988 | 121 | 8 988 | 9 200 |
| BELGIQUE | | | | | | |
| BUREAUX | | | | | | |
| Klein kloosterstraat 10-12, 1932 SINT STEVENS WOLUWE | 7 573 | 29/09/2014 | 15 004 | 1 429 | 13 575 | 13 000 |
| HÔTELS | | | | | | |
| Pelikanstraat 10-16 2000 ANVERS | 6 580 | 02/06/2016 | 17 016 | 2 319 | 14 697 | 19 900 |

| ESPAGNE | | | | | | | |
|--|----------------|------------|------------------|---------------|------------------|------------------|--|
| HÔTELS | | | | | | | |
| Girona, Miquel Marti Pol, 11, 17190 GIRONA | 2 493 | 11/05/2017 | 2 611 | 45 | 2 565 | 2 700 | |
| Mollet, Av. Rabassaires 46, 08100 MOLLET DEL VALLES | 2 048 | 11/05/2017 | 4 451 | 39 | 4 412 | 4 600 | |
| Granollers, Calle Valldorolf 1, 08520 GRANOLLERS | 3 009 | 11/05/2017 | 3 538 | 38 | 3 500 | 3 600 | |
| Viladecans, Avenida Olof Palme, 24 08840 VILADECANS | 3 000 | 11/05/2017 | 13 551 | 48 | 13 503 | 13 700 | |
| Figueres, Poligon Vilatenim Sud, Avinguda de roses, 17600 FIGUERES | 2 248 | 11/05/2017 | 3 357 | 82 | 3 275 | 3 400 | |
| Albacete, Avenida Escritor Rodrigo Rubio, 11, 02206 ALBACETE | 2 497 | 11/05/2017 | 3 734 | 37 | 3 697 | 3 800 | |
| Paterna, Ciutat de Liria 4, 46980, PATERNA | 2 500 | 11/05/2017 | 1 441 | 41 | 1 400 | 1 500 | |
| Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6, 28944 FUENLABRADA | 5 143 | 11/05/2017 | 4 347 | 50 | 4 297 | 4 500 | |
| ACTIVITÉS | | | | | | | |
| Route de Villena Km 8 30510 YECLA | 23 904 | 10/05/2016 | 25 067 | 844 | 24 223 | 25 700 | |
| Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 YECLA | 14 341 | 05/06/2018 | 14 712 | 582 | 14 130 | 16 650 | |
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| Rua Matabueyes, Polygone Industriel 5 CABANILLAS DEL CAMPO | 22 973 | 05/07/2016 | 11 981 | 568 | 11 413 | 12 400 | |
| Parcela 2.1 CIM de la Selva - RIUDELLOTS DE LA SELVA | 12 697 | 05/07/2016 | 4 787 | 87 | 4 700 | 5 000 | |
| COMMERCES | | | | | | | |
| Ribadeo - N-634, KM 555 27710 RIBADEO | 7 719 | 09/03/2018 | 9 439 | 212 | 9 227 | 10 800 | |
| TOTAL | 973 988 | | 1 467 780 | 69 592 | 1 398 714 | 1 483 462 | |

[1] Titres de participations contrôlés.

FRAIS DE GESTION

| FRAIS DE GESTION | TAUX | BASE | MONTANTS 2018 EN K€ |
|---|-------------|--|------------------------|
| Commission de gestion en zone euro | 13,20 % TTI | Loyers H.T. encaissés et produits financiers nets | 11 030 |
| Commission de cession de parts | 240 € | Montant forfaitaire pour toute cession | Non significatif |
| Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers | 0,75 % TTI | Prix net vendeur si plus-value | 133 |
| Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux | 1 % HT | Montant des travaux | 0 |



Rapports
et projets
de résolutions
à l'Assemblée
Générale

Elko - Riga - Lettonie - Acquis le 27/11/2018

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

| CAPITAL NOMINAL | | CAPITALISATION (en prix de souscription) | |
|------------------------------|----------|--|-----------|
| Distribution 2018 (par part) | 1 187 M€ | Nombre de parts | 1 480 M€ |
| Valeur IFI 2018* (par part) | 77,68 € | Nombre d'associés | 1 376 716 |
| | 946,39 € | Distribution estimée 2019 (par part) | 23 284 |
| | | | 64,5 € |

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

PRÉSENTATION DES MISSIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EFFECTUÉES PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Les immeubles acquis cette année, ainsi que ceux acquis en 2013, ont fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2018. Les valeurs des autres immeubles ont été actualisées en décembre 2018.

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 99 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2018.

Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 20 % des loyers quittancés de CORUM Origin.

OCCUPATION DES IMMEUBLES

| MOUVEMENTS ET VACANCES LOCATIVES | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Superficie totale (m ²) | 992 538 | 786 247 | 561 376 | 273 197 | 141 999 |
| Surface vacante (m ²) | 2 875 | 3 898 | 2 581 | 1 977 | 1 093 |
| Taux d'occupation physique (TOP) ^[1] | 99,7 % | 99,61 % | 99,39 % | 99,27 % | 99,43 % |
| Taux d'occupation financier (TOF) ^[2] | 99,5 % | 99,58 % | 99,40 % | 99,48 % | 99,61 % |

[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 2018, qui concernent toutes des immeubles en cours de relocation, sont les suivantes :

- 3 locaux commerciaux pour un total de 468 m² à Amnéville,
- 2 locaux commerciaux pour un total de 146 m² à Dublin,
- 2 locaux commerciaux pour un total de 594 m² à Torcy,
- 2 locaux commerciaux pour un total de 634 m² à Valenciennes,
- 3 à Technoparc pour un total de 665 m²,
- 1 à Hambourg pour un total de 368 m².

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER : VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES EN % DU TOTAL

| | BUREAU | COMMERCE | ACTIVITÉ | SANTÉ | LOGISTIQUE | HÔTEL | TOTAL |
|--------|--------|----------|----------|-------|------------|-------|-------|
| France | 7 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 11 |
| Europe | 39 | 23 | 9 | 0 | 7 | 11 | 89 |
| TOTAUX | 46 | 24 | 10 | 1 | 8 | 11 | 100 |

COMPOSITION PATRIMOINE IMMOBILIER : SURFACES EN % DU TOTAL

| | BUREAU | COMMERCE | ACTIVITÉ | SANTÉ | LOGISTIQUE | HÔTEL | TOTAL |
|--------|--------|----------|----------|-------|------------|-------|-------|
| France | 7 | 1 | 4 | 1 | 1 | 0 | 14 |
| Europe | 29 | 27 | 12 | 0 | 11 | 7 | 86 |
| TOTAUX | 36 | 28 | 16 | 1 | 12 | 7 | 100 |

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

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

Le 21 février 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

Sur l'exercice 2018, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 41 355 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 11 030 k€.

Sur l'année 2018, CORUM Origin a collecté 343 millions d'euros, prime d'émission incluse, chiffre légèrement supérieur à l'objectif maximum de collecte de 330 M€ qu'avait fixé la société de gestion, mais en lien avec les capacités d'investissement. Le capital social de la société est passé de 912 M€ à 1 187 M€ avec une capitalisation à 1,5 milliard d'euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audité.

Au cours de l'année 2018, les investissements se sont poursuivis, avec dix-huit actifs immobiliers acquis pour un total de 372 M€ acte en mains. Ils ont été essentiellement réalisés à l'étranger, notamment dans un nouveau pays : la Lettonie. Le patrimoine est désormais réparti entre douze pays de la zone euro. Les immeubles acquis en 2018 sont à usage de bureaux (34 %), hôtels (27 %), logistique (23 %), commerces (14 %), et parking (2 %). Le montant unitaire des investissements réalisés cette année oscille entre 7 M€ et 74 M€. Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,24 % acte en mains.

Les immeubles acquis en 2018 se situent à 36 % en Finlande,

17 % aux Pays-Bas, 15 % en Slovénie, 8 % en Espagne, 7 % en Irlande, 6 % en Belgique, 4 % en Lettonie, 4 % en France et 3 % au Portugal. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 1 483 M€. Les baux des acquisitions 2018 ont une durée moyenne restant à courir de 12,2 ans.

50 % des immeubles sont "verts" et bénéficient d'une certification environnementale ou sont aux dernières normes de construction allant du label BREEAM à la RT 2005. La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI permet d'accroître encore la diversification exceptionnelle de votre SCPI, tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine est quasi-intégralement loué avec un taux d'occupation de 99,5 %.

Votre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La forte croissance de la capitalisation de CORUM Origin est toujours maîtrisée avec une collecte dont seulement 40 M€ ne sont pas investis au 31 décembre 2018. Ce montant correspond à la collecte de décembre 2018 et ces fonds étaient intégralement investis en février 2019.

Nous vous proposons de renouveler, lors de l'assemblée générale, le montant des jetons de présence versés aux administrateurs. Je vous rappelle que cette somme est versée en fonction de l'assiduité aux réunions, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités que les années précédentes.

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

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

Le Conseil de Surveillance

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs

des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas

d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

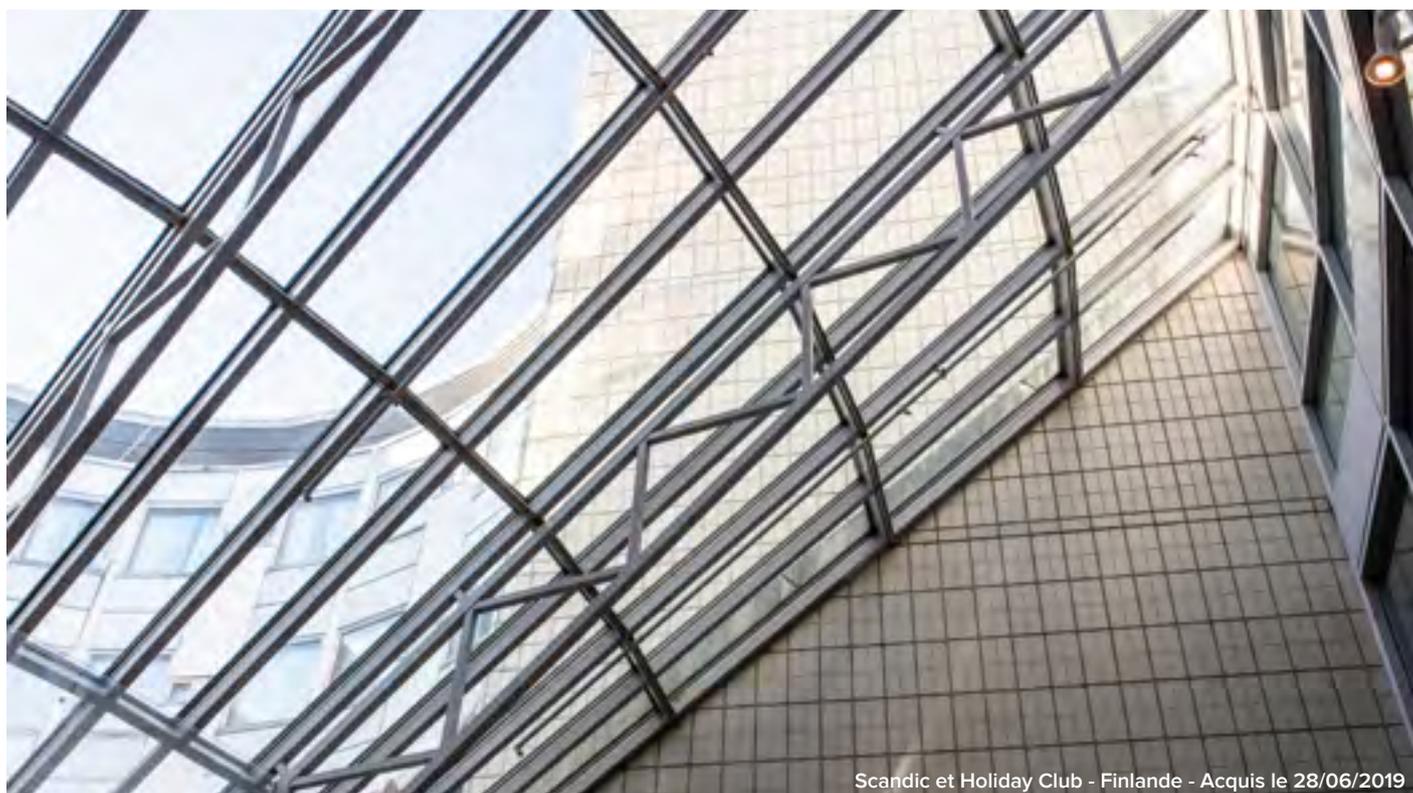
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 22 mars 2019
Le commissaire aux comptes
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI



Scandic et Holiday Club - Finlande - Acquis le 28/06/2019

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 estimé 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 2018, la commission de gestion s'élève à 11 029 704,59 € ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (11,964 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2018, la commission de souscription s'élève à 41 354 750,38 € ;
- commission d'arbitrage. Cette commission se base sur un pourcentage (0,75 % TTI) du prix net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 M€. Au 31 décembre 2018, la commission d'arbitrage s'élève à 132 975 €.

Fait à Paris, le 22 mars 2019
Le commissaire aux comptes
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
Stéphane LIPSKI



Executive Health Management BV - Hoofddorp - Pays-Bas - Acquis le 01/06/2018

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CORUM ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, CORUM Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité. Ce dispositif repose sur trois niveaux :

- les contrôles des opérationnels, au quotidien, dans le cadre de leurs fonctions,
- le contrôle permanent, opéré par la Directrice de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI) et son équipe, qui s'assurent du respect de la réglementation, des règles et procédures applicables ainsi que de la conformité des opérations,
- le contrôle périodique, distinct et indépendant, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société et des fonds gérés. Il est également assuré en partie par la RCCI et son équipe avec l'assistance de cabinets externes de renommée internationale notamment sur la mise en œuvre de nouvelles réglementations comme MIF2 (Marché d'Instruments Financiers) ou RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) en 2018.

La RCCI, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations suite aux contrôles opérés. La RCCI et son équipe conseillent et assistent la société pour se conformer à l'ensemble de ses obligations professionnelles. Parmi elles, la mise en place des dispositifs de gestion des risques adaptés, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte anti-blanchiment ou encore de la déontologie. Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Un suivi est opéré à fréquence régulière avec l'appui de cabinets externes intervenant également sur des missions ponctuelles, notamment la mise en place de nouveaux processus en lien avec le développement de la société ou avec l'implémentation de nouvelles réglementations comme le sont la directive MIF2 ou encore le RGPD visant à renforcer la protection des investisseurs, entrées en vigueur en 2018.

L'équipe conformité s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés classés en clients non professionnels, sauf demande contraire, 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 des contrôles internes afin d'avoir l'assurance, qu'à chacune des étapes du processus de gestion :

- l'intérêt des associés de CORUM Origin est intégré,
- la qualité du service est assurée.

CORUM Asset Management met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM Origin à travers notamment le fil d'actualité trimestriel.

À ce titre, les politiques internes de la Société de Gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur le site internet www.corum.fr ou sur simple demande.

Il est précisé que, dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM Asset Management ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales et attache une forte importance au caractère "vert" de son patrimoine.

CORUM ASSET MANAGEMENT, SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE DE FIA

CORUM Asset Management intègre les exigences réglementaires portant sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres et l'évaluation indépendante des actifs détenus. CORUM Asset Management s'assure tout au long de l'année de la mise en œuvre et du respect des réglementations en vigueur et notamment de toutes les exigences relatives à la directive européenne AIFM à laquelle elle est pleinement soumise depuis 2014 mais aussi à toute nouvelle réglementation mise en place.

L'année 2018 a été marquée par le déploiement opérationnel de 2 directives européennes que sont MIF2 et PRIIPS avec certaines évolutions réglementaires depuis leur entrée en vigueur en janvier 2018. L'année a aussi été marquée par la nouvelle réglementation européenne sur la protection des données personnelles (RGPD), applicable depuis le 25 mai 2018. La protection et le devoir d'information des associés sont au cœur de nos préoccupations quotidiennes tout comme la sécurisation des données de nos clients. CORUM continue à innover et à proposer à ses associés des services tels que le réinvestissement du dividende ou le Plan Épargne Immobilier en développant et adaptant ses outils aux nouvelles normes européennes qui ont rendu les SCPI comparables à tout Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), offrant de nouvelles opportunités ces dernières années. La réglementation évolue encore dans un sens favorable aux SCPI en 2019 afin de permettre une souplesse supplémentaire et une modernisation des textes notamment en ce qui concerne l'information délivrée aux associés.

LIQUIDITÉ ET ENDETTEMENT

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

Lorsque votre SCPI a recours à l'endettement dans les limites fixées par l'Assemblée Générale, le niveau d'endettement et les conditions de financement sont portés à votre connaissance dans les documents d'information. L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 avril 2016 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 690 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

FONDS PROPRES

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

NOMINATION D'UN ÉVALUATEUR INDÉPENDANT

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

OBLIGATIONS DE REPORTING ET RÉMUNÉRATIONS

La directive AIFM a également renforcé les obligations de reporting à la fois envers l'Autorité des Marchés Financiers et les associés. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (fil d'actualités, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM en toute transparence. Désormais un Document d'Informations Clés actualisé chaque année est également mis à disposition des associés avec l'ensemble de la documentation légale sur le site www.corum.fr.

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de Gestion 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 aux exigences de l'AIFM.

Cette politique est contrôlée et révisée annuellement par le Comité de rémunération.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs, et sont attribuées annuellement :

- sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :
 - pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation ;
 - pour l'équipe commerciale et marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation de nos clients ;
 - pour la Directrice Conformité Contrôle Interne : résultat des contrôles réalisés ou supervisés par lui-même et/ou avec un prestataire externe indépendant, non-renouvellement des anomalies détectées ;
 - pour les autres Directeurs : performance et efficacité, réalisation des objectifs fixés.
- sur l'atteinte des objectifs de résultat de la Société de Gestion.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 6 327 K€ pour 75 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 59 % et de rémunérations variables à hauteur de 41 %.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (23 personnes au 31 décembre 2018) dont les activités ont une incidence sur la SCPI CORUM Origin s'élève à 1 625 K€ dont 55 % de rémunérations fixes.



Projets de résolutions

à l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 avril 2019

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la Société de Gestion et a reçu un avis favorable du Conseil de Surveillance.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2018 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 78 480 057,84 € et un capital social nominal de 1 186 729 044,63 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Résultat net au 31 décembre 2018 | 78 480 057,84 € |
| Report à nouveau | 4 350 432,94 € |
| Résultat disponible à affecter | 82 830 490,78 € |
| Dividende | 82 816 684,48 € |
| Report à nouveau après affectation | 13 806,30 € |

TROISIÈME RÉOLUTION

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

| | Globale Pour la SCPI | Unitaire Par Part |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Valeur comptable | 1 216 771 720,72 € | 883,82 € |
| Valeur de réalisation | 1 286 373 820,99 € | 934,38 € |
| Valeur de reconstitution | 1 551 245 642,91 € | 1 126,77 € |

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2019. Chaque membre du Conseil de Surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

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

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" d'un montant de 1 358 407 € brut soit 1 289 615 € net de fiscalité, versé aux associés propriétaires de ces parts, sous forme d'acompte, par la Société de Gestion selon les dispositions de l'article 34 des statuts et sur la base du nombre de parts souscrites au 24 septembre 2018.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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



CORUM, DES SOLUTIONS D'ÉPARGNE RECOMMANDÉES PAR LES EXPERTS

Capital



SCPI EUROPÉENNE PAR EXCELLENCE, CORUM ORIGIN, GRÂCE À SA DIVERSIFICATION INÉGALÉE, OFFRE UNE PALETTE D'INVESTISSEMENT EXTRÊMEMENT DIVERSIFIÉE. SON CARACTÈRE OPPORTUNISTE LUI PERMET DE S'INTÉRESSER À TOUT TYPE DE BIEN IMMOBILIER POUR GÉNÉRER DE LA VALEUR. LES DIVIDENDES SONT ÉGALEMENT VERSÉS CHAQUE MOIS. 



LesEchos

WEEK-END



QUEL PEUT ÊTRE L'INTÉRÊT DE LOUER UN BIEN LORSQU'EN ACHETANT DES PARTS D'UNE SCPI ON A L'ASSURANCE D'UN BON RENDEMENT SANS SOUCI DE GESTION ? 



Forbes



CERTAINES SCPI OFFRENT MÊME DES PERFORMANCES ÉPOUSTOUFLANTES. DEPUIS LEUR CRÉATION, LES SCPI DE CORUM RAPPORTENT PLUS DE 6 % PAR AN, QUAND LES SOLUTIONS D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE COMPARABLES SE CONTENTENT EN MOYENNE DE 4 % PAR AN. 



CORUM ORIGIN

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

Composition du Conseil de Surveillance

| | |
|---|-----------|
| • M. Stéphane Tortajada | Président |
| • M. Daniel Daude | Membre |
| • M. Olivier Davy | Membre |
| • M. Serge Giboire | Membre |
| • M. Michel Guillaumot | Membre |
| • M. Jean-Pierre Heriaud | Membre |
| • M. José Machado | 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 2020.

CORUM ORIGIN

RCS Paris 749 907 507

1 rue Euler, 75008 Paris

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

L'EXPERT-IMMOBILIER

BNP Paribas Real Estate Valuation France

167 quai de la Bataille de Stalingrad

92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Son mandat expire lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE :

Cailliau Dedout et Associés

19 rue Clément Marot, 75008 Paris

SUPPLÉANT :

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

Caceis Bank France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CORUM Asset Management, société par actions simplifiée au capital de 600 000 €, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-11000012 en date du 14 avril 2011, agréée au titre de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers), le 10 juillet 2014.

RÉPARTITION DU CAPITAL

| | |
|--------------------|-------|
| • BUTLER CORUM SAS | 100 % |
|--------------------|-------|

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|------------------------|-------------------|
| • M. Frédéric Puzin | Président |
| • M. Vincent Dominique | Directeur Général |
| • M. Walter Butler | Membre |
| • M. Frédéric Favreau | Membre |

CORUM Asset Management - RCS Paris 531 636 546

1 rue Euler, 75008 Paris

Tél. 01 53 75 43 92 - Fax 01 53 64 64 89

corum@corum-am.com

Site internet : www.corum.fr

Personne en charge de l'information : Frédéric Puzin



CORUM
ORIGIN



www.corum.fr

1 rue Euler
75008 Paris
Tél. 01 53 75 87 48