

CORUM
ORIGIN

RAPPORT
ANNUEL

20
20

L'essentiel
DE VOTRE VIE D'ASSOCIÉ



CORUM
L'ÉPARGNE

La presse en parle

Nous allons sortir renforcés de la crise, car nous pourrions tirer parti de nouvelles situations de marché et nous positionner sur des classes d'actifs délaissées [...].

LE FIGARO

FRÉDÉRIC PUZIN, FONDATEUR DE CORUM L'ÉPARGNE DANS UN ENTRETIEN ACCORDÉ AU FIGARO EN OCTOBRE 2020

Pour offrir de telles performances, les équipes CORUM L'Épargne ont mis en place une stratégie long terme particulièrement efficace. En effet, elles vont chercher la croissance là où elle se trouve. En 2013, CORUM a ainsi investi en Espagne avec sa SCPI CORUM Origin, malgré la crise immobilière et alors qu'aucune autre société de gestion ne voulait s'y risquer.

LeParticulier

ARTICLE PARU DANS LE PARTICULIER EN MARS 2020

MESSAGE DU FONDATEUR // 04

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE // 06

L'essentiel de l'année 2020 // 08

Les distinctions // 10

Les performances 2020 // 12

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER // 14

L'analyse du marché immobilier // 16

SE DÉVELOPPER ET INNOVER // 18

Le profil du patrimoine immobilier // 20

Une présence dans 13 pays de la zone euro // 22

Les immeubles acquis en 2020 // 23

Les immeubles vendus en 2020 // 29

L'impact de la COVID-19 // 30

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS // 34

Le marché des parts // 36

Les données financières // 37

Comptes annuels de l'exercice 2020 // 39

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE // 60

Rapports // 62

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale // 70

CORUM L'ÉPARGNE ET LA VOILE // 74

Odyssey Hotel Group
Francfort - Allemagne
Acquis le 23 mars 2019

Message du Fondateur

Skanska - Helsinki - Finlande - Acquis le 10 juillet 2018

**CORUM Origin :
6 % de rendement
délivré en 2020.
2021 ne devrait pas
être si différente...**

Fin 2019, j'avais déclaré que seule une baisse des prix du marché immobilier permettrait de libérer le développement de CORUM Origin. Et trois mois plus tard, un petit mammifère venu de Chine déclenchait une grave crise sanitaire et économique, qui mit à l'isolement une partie de l'humanité, et l'économie mondiale au point mort. Depuis, nous avons alterné périodes de confinement et de réouverture, l'économie a été perfusée d'aides publiques pour tenir le choc, le monde a cherché à s'adapter à une situation sans cesse changeante. Le tout sans réelle visibilité sur une sortie de crise... Ainsi pour tous, 2020 a été une année d'inquiétudes et de remises en cause de certaines de nos certitudes, sur nos activités, notre avenir.

Aux côtés des épargnants et des locataires

Face à cette crise sanitaire inattendue, nos équipes partout en Europe ont dû réagir très vite. Notre priorité à court terme a été de vous tenir informés de la situation et d'accompagner nos locataires.

Nous vous avons adressé plusieurs communications depuis le 17 mars sur les mesures prises vis-à-vis des locataires et les impacts de cette crise sur votre épargne. Nous avons été transparents quant aux conséquences éventuelles de la crise sur votre SCPI. Et nous avons voulu être prudents dans ce que nous vous annoncions, en partageant avec vous quasi en temps réel un scénario pessimiste, mais de l'ordre du possible. Notre objectif était de vous permettre de replacer votre investissement CORUM Origin dans le contexte général des bourses qui dégringolaient et des placements sans risque mais peu rentables. Avec un calcul simple : en prenant l'hypothèse que 30 % des locataires viendraient à ne plus payer leur loyer pendant un an, le rendement annuel serait passé mécaniquement à 4,2 %... Notre préoccupation a porté sur une vague de demandes de report et annulation de loyer de nos locataires. Nous avons d'abord fait le tri. Nous avons voulu accompagner ceux qui en avaient réellement besoin afin de leur permettre de traverser

cette crise et de redémarrer leur activité dans les meilleures conditions : c'est une solidarité gagnant/gagnant. Et nous sommes restés vigilants à l'égard de ceux, indécents, qui ont tenté d'exploiter la situation. Vincent Dominique, Directeur général, revient en détail dans ce rapport sur les actions que nous avons menées avec les locataires de votre SCPI.

Un modèle résilient

Bilan ? Votre SCPI a fait preuve de résistance. Avec 6 % en 2020, CORUM Origin délivre un rendement en ligne avec son objectif, comme chaque année depuis neuf ans. Et avec un dividende payé chaque mois ! Quel produit d'épargne peut en dire autant ? Nous considérons qu'il est toujours possible de faire mieux, et c'est la meilleure façon de prendre soin de votre épargne. Pour cela, il faut des fondamentaux solides. Et sur ce point, je ne répéterai jamais assez l'importance de la diversification, qui permet de diluer le risque et de ne pas être surexposé à la crise rencontrée par un secteur ou un pays en particulier. Théorie bien connue des œufs à ne pas tous mettre dans le même panier... Tout comme la place centrale du locataire dans l'immobilier : depuis la création de CORUM en 2011, nous sommes convaincus que c'est lui qui crée la valeur de l'immeuble. C'est pourquoi nous sélectionnons les locataires à l'issue d'une analyse financière approfondie, et nous avons fait le choix d'entretenir une relation directe avec eux. Cette conviction et cette organisation ont été nos meilleures alliées pour traverser la tempête, et le resteront au cours des mois à venir. CORUM Origin possède un socle solide, dont une diversification quasi unique parmi les SCPI.

Une fenêtre d'investissement favorable

Depuis 2016, nous avons régulièrement été contraints de freiner le développement de CORUM Origin, en limitant la collecte de nouvelle épargne à ce que nous étions capables d'investir pour atteindre l'objectif de rendement de 6 %, tout en offrant une perspective raisonnable sur l'appréciation du capital. En 2021, nous serons prêts à saisir les opportunités qui

se présenteront, comme souvent en période de crise. C'est un moment propice au renforcement de la rentabilité locative de CORUM Origin, car cela lui permettra de poursuivre sa stratégie de cycles. À l'achat, nous verrons sans doute des ouvertures sur des secteurs délaissés car momentanément en difficulté, mais qui reposent toutefois sur des bases solides et offrent des perspectives de revente à un prix supérieur. Alors que le début d'année 2020 était encore marqué par un marché de l'immobilier très haut, les forces sont désormais plus équilibrées entre acheteurs et vendeurs. La pratique contrainte du télétravail, le bouleversement du tourisme et les nouveaux modes de consommation induisent autant de transformations du marché immobilier : nous sommes, et serons, attentifs à cette nouvelle réalité tout en restant fidèles à notre stratégie. À la vente, nous avons été pragmatiques et avons pris les décisions les plus à même de générer de la performance, notamment en cédant deux entrepôts logistiques en Espagne. Philippe Cervesi, Directeur des investissements, vous présente en détail en page 16 ce qui a fait l'actualité du patrimoine en 2020. Enfin, pour la deuxième fois en huit ans, CORUM Origin n'a pas augmenté le prix de la part au 1^{er} juin 2020. La première fois était en 2017 : nous y avons renoncé, considérant que les prix du marché immobilier européen étaient au plus haut. Il aurait été incohérent d'augmenter le prix de la part en 2020. Avec un prix de part au 31 décembre 2019 inférieur de 3,9 % à la valeur d'expertise du patrimoine, nous avons gardé « une poire pour la soif » en cas d'éventuelle baisse de valeur des immeubles.

Quant aux véritables effets économiques de la crise, ils se feront toujours sentir en 2021, voire au-delà. Dans ces circonstances, nous continuerons à nous appuyer sur notre modèle. Penser long terme, tirer parti de la nouvelle donne de marché, gérer avec responsabilité et clairvoyance les locataires et vous informer régulièrement, le tout sans jamais perdre de vue notre objectif de performance : tels sont les fondamentaux qui animeront notre action dans les trimestres à venir.



FRÉDÉRIC PUZIN
FONDATEUR
DE CORUM
L'ÉPARGNE

Les temps forts de l'année

En 2020, les SCPI de CORUM L'Épargne ont atteint et dépassé leur objectif (non garanti). La SCPI Origin a affiché une performance de 6 % [...]

LE FIGARO

ARTICLE PARU SUR
LEFIGARO.FR
EN JANVIER 2021



Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Allemagne - Acquis le 15 février 2019

L'essentiel de l'année 2020

Skanska - Helsinki - Finlande - Acquis le 10 juillet 2018

Une SCPI qui continue de grandir et d'être plébiscitée sur le marché malgré une année au contexte compliqué.

Acheter des parts de SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée.

Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital.

De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts.

Enfin, comme tout placement, rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

Neuf ans après sa création, CORUM Origin dispose d'un patrimoine extrêmement diversifié, plus que n'importe quelle autre solution d'épargne immobilière française.

Avec 13 pays, le territoire d'investissement de CORUM Origin en zone euro est inégalé, et toute l'année, nos équipes d'experts sillonnent l'Europe à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement.



Capitalisation
2 Md€

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2020, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Origin.



33 010
associés

Vous êtes plus de 30 000 à avoir rejoint CORUM Origin depuis sa création en 2012. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous pouvez compter sur nous pour continuer d'offrir le meilleur à votre épargne.



Un dividende exceptionnel
vous a été versé

Au 3^e et au 4^e trimestre 2020, les associés éligibles ont perçu un dividende exceptionnel de 2 € brut par part. Ce dividende démontre une nouvelle fois notre capacité à créer de la valeur et à revaloriser notre patrimoine à l'investissement comme à la revente.

Ce dividende exceptionnel représente 0,18 % du rendement annuel de votre SCPI CORUM Origin.

Informations au 31 décembre 2020.

CORUM
ORIGIN

une nouvelle fois élue
meilleure SCPI diversifiée par
le magazine Le Particulier

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



Lauréate des Victoires
de la Pierre-Papier 2020

Comme en 2018, CORUM Origin occupe en 2020 la première place des SCPI à capital variable supérieures à 5 ans. Une distinction décernée par les Victoires de la Pierre-Papier pour récompenser la stratégie opportuniste de CORUM Origin.



En tête du podium
des Grands Prix des SCPI 2020

Pour la deuxième année consécutive, CORUM Origin arrive en tête du podium des Grands Prix des SCPI 2020 décernés par le magazine Mieux Vivre Votre Argent.



Toutes les informations concernant ces différents classements sont disponibles sur www.corum.fr.

Les distinctions

Skanska - Helsinki - Finlande - Acquis le 10 juillet 2018

Les SCPI de la gamme **CORUM L'Épargne** primées par les experts du marché depuis leur création.



2017 | 2018 | 2019

Les SCPI de la gamme **CORUM L'Épargne** en tête du classement IEIF toutes SCPI confondues.



2017 | 2018 | 2019 | 2020

CORUM Origin élue meilleure SCPI de l'année en 2017, 2018, 2019 et 2020 par le magazine **Le Particulier**.



2018 | 2019 | 2020

Nos SCPI régulièrement primées par le magazine **Gestion de Fortune**.

CORUM Origin

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

CORUM XL

- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

CORUM

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



2019 | 2020

CORUM Origin élue grand prix des SCPI dans la catégorie SCPI diversifiées en 2019 et 2020.



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020

CORUM Origin remporte le prix de la SCPI diversifiée de plus de 3 ans la plus performante.



2015

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



2018 | 2019 | 2020

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

CORUM Origin

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

CORUM XL

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

EURION

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

Toutes les informations concernant ces différents classements sont disponibles sur www.corum.fr.

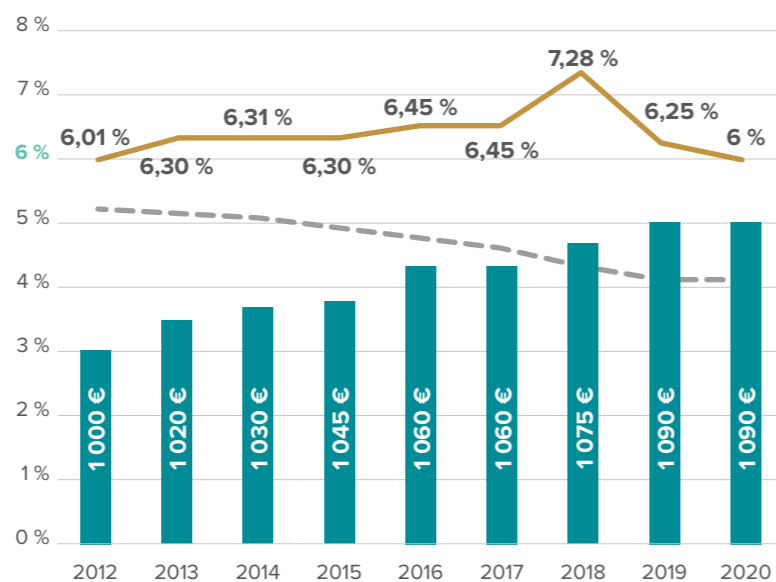
Les performances

2020

Ministère de l'Intérieur - Lognes - France - Acquis le 11 décembre 2013

En 2020, CORUM Origin a affiché une performance de 6 %, en phase avec son objectif annuel pour la 9^e année consécutive.

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



— Rendement* annuel de CORUM Origin. Le rendement en 2012 est annualisé.
 — Rendement annuel moyen du marché des SCPI. Source : IEIF 2020.
 ■ Prix de part de CORUM Origin.

Pour la 9^e année consécutive, CORUM Origin tient son objectif de rendement non garanti.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

65,40 €

Dividende annuel brut par part en 2020

Les associés CORUM Origin en jouissance sur l'année 2020 ont perçu un dividende de 65,40 € par part.



6 % (DVM)

Taux de distribution sur valeur de marché de CORUM Origin en 2020

Il se décompose comme suit :

- 5,82 % sont issus des loyers payés par nos locataires,
- 0,18 % proviennent des plus-values réalisées par la vente de nos immeubles cette année. Pour en savoir plus sur les ventes réalisées, voir en page 29 du présent rapport.

Qu'est ce qu'un DVM ?

C'est le taux de distribution (DVM) : taux de distribution sur valeur de marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

5,77 %

Taux de rentabilité interne (TRI) sur 5 ans

Qu'est-ce qu'un TRI ?

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

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

Informations au 31 décembre 2020.

Observer le marché immobilier

Un rendement en baisse, mais au-dessus du lot. De quoi rassurer les détenteurs de cette SCPI opportuniste, investie dans 13 pays de la zone euro, et dont la saine gestion permet un excellent taux d'encaissement.

Capital

ARTICLE PARU DANS
CAPITAL EN JANVIER 2021



Galway - HPE - Galway - Irlande - Acquis le 29 septembre 2017

L'analyse du marché immobilier

Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Allemagne - Acquis le 15 février 2019

Si 2020 a été une année compliquée, elle a aussi amené – comme souvent lorsqu'une crise survient – son lot d'opportunités.

L'investissement s'est donc poursuivi dans un marché bousculé, une situation dans laquelle nous pouvons tirer parti de notre stratégie de cycles.

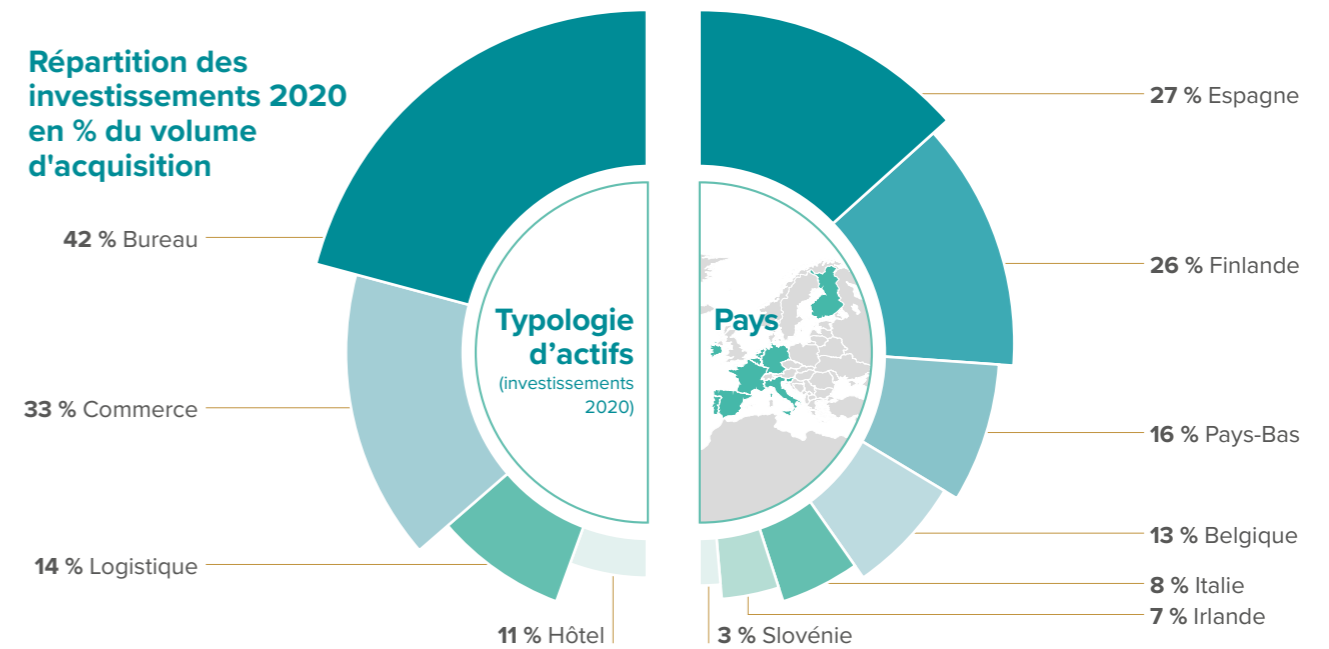
PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR
DES INVESTISSEMENTS



En immobilier, vous avez souvent entendu que la règle d'or serait : « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement. » Mais chez CORUM, nous avons un credo : « le locataire, le locataire et le locataire ». Car c'est lui qui, en payant ses loyers, crée de la valeur dans un immeuble. Et cette crise l'a parfaitement illustré. C'est pourquoi le soin que nous mettons à investir tient bien sûr à l'emplacement, l'accessibilité, la qualité de construction, etc., mais aussi, et surtout, à l'examen minutieux de chaque entreprise locataire. Une équipe dédiée au sein du pôle investissement a donc pour mission, dès le début du projet d'acquisition, de scanner le locataire afin d'en tirer le portrait financier le plus précis possible. Le but : établir sa capacité à payer son loyer sur toute la durée du bail. Et en 2020, le travail réalisé par cette équipe depuis des années a montré toute son importance. Vincent Dominique, Directeur général, y revient en détail dans son bilan.

Cette année a de nouveau mis un coup de projecteur sur la diversification de votre SCPI, puisque la typologie des acquisitions est un levier pour continuer à créer de la valeur même en temps de crise. En 2019, les investissements en commerces alimentaires de type supermarché avaient représenté 28 % des investissements commerciaux de CORUM Origin. Et ce sont eux qui sont sortis gagnants des restrictions liées à la pandémie, puisqu'à l'inverse de nombreux autres, ils ont pu rester ouverts et continuer leur activité. En 2020, nos choix d'investissement se sont donc portés sur des projets résilients, et nous avons privilégié des secteurs d'activité défensifs, comme les bureaux ou la logistique (bénéficiant du boom du e-commerce).

Répartition des investissements 2020 en % du volume d'acquisition



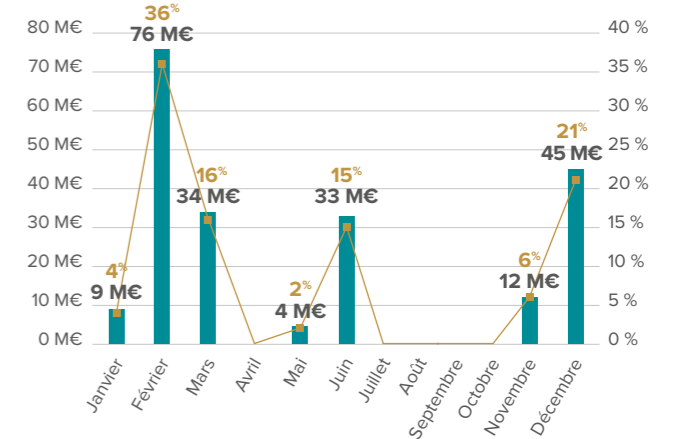
Cependant, depuis toujours, nous assumons d'être à contre-courant et hors du consensus. Ainsi, en 2020 nous avons poursuivi les investissements dans le commerce, principalement vers des enseignes alimentaires et de bricolage (gagnants de la crise), mais aussi en hôtellerie, lorsque des opportunités solides se sont présentées. Et pour illustrer qu'une tendance n'est que passagère, la crise de la COVID-19 a rebattu les cartes des biens les plus recherchés par les investisseurs. « Le commerce est mort », « le télétravail c'est la fin du bureau », « fuyez l'hôtellerie ! », « logistique à tout prix » ! Nous aurons tout entendu, et si chaque année apporte d'habitude son nouveau slogan, 2020 en aura vu éclore plusieurs. Vous l'avez compris, chez CORUM, nous considérons les tendances à la hausse comme un risque potentiel, et les tendances à la baisse comme une possible opportunité. Seules la qualité du bien, la solidité du locataire et les perspectives de rendement conditionnent nos acquisitions, et non une quelconque mode. La dégradation de la situation économique a produit de réelles opportunités d'investissement, avec des rendements immobiliers élevés, comme cela avait été le cas en 2008 et 2009. La tendance indique des volumes d'investissement en recul sur presque tous les secteurs, et des rendements (rapport entre le montant des loyers perçus et le prix d'un immeuble) qui commencent, légèrement, à remonter. Nous vivons donc une période propice au développement de votre SCPI.

2020 a également bouleversé la traditionnelle saisonnalité des investissements. Quasiment pas d'investissement au deuxième trimestre, alors qu'il est normalement particulièrement actif. La majorité des acquisitions ont été réalisées au cours du premier (avant les confinements) et du dernier trimestre (une forme de rattrapage).

Et parce que notre approche s'appuie sur les cycles, nous avons été actifs et réactifs cette année, là où d'autres investisseurs ont été tétanisés. Nous avons surfé sur l'appétit des acquéreurs pour la logistique et ainsi vendu deux entrepôts achetés en bas de cycle en Espagne. Et de la même façon, nous avons tiré parti de la fragilité de certains dossiers ou profils de vendeurs : certains propriétaires ayant acheté des immeubles à prix élevé dans le passé ont été contraints de vendre, ou certains acheteurs ont vu leurs projets contrariés par des difficultés à trouver un financement. Et nous avons pu concrétiser des transactions dans des conditions plus favorables, avec notamment des prix

négociés à la baisse. Nous avons par exemple acquis aux Pays-Bas, à Capelle aan den IJssel et Zaltbommel, un portefeuille de bureaux avec un rabais de près de 7 % par rapport à la valeur d'expertise. Un expert indépendant a estimé le rendement de ce portefeuille à 7,83 % au moment de l'acquisition, quand nous avons négocié un rendement de 8,48 %. CORUM Origin est aujourd'hui investie dans 13 pays de la zone euro et constitue la SCPI la plus diversifiée du marché. Cette diversification est géographique, mais également typologique. En 2020, nous avons affirmé la dimension fondamentalement paneuropéenne de votre SCPI, et réalisé 13 transactions, dans 7 pays, sur 5 types de biens, pour un total de 214 millions d'euros. Cette stratégie permet de maintenir un niveau de rendement élevé sur les acquisitions (7,32 % en moyenne en 2020), tout en ne faisant pas de compromis sur la visibilité locative (durée ferme moyenne des baux de 8 ans pour les acquisitions de cette année).

Nos investissements en 2020



Bien sûr, personne ne pouvait prévoir une telle crise cette année. Mais la stratégie d'investissement de CORUM Origin s'envisage sur le long terme, au-delà des tendances et des secousses, sur une analyse profonde des marchés.

Ce que nous avons appris en 2020 ? Que ce modèle fonctionnait. Et pour 2021 ? Que nous devons maintenir un haut niveau de vigilance dans notre approche préliminaire des locataires, et continuer à suivre nos convictions opportunistes en matière d'acquisition, car la crise n'est pas finie.

Se développer et innover

Chez les épargnants, “on voit clairement se dessiner un intérêt grandissant pour les SCPI diversifiées”, ajoute le fondateur de Meilleures SCPI. Ce n’est donc pas un hasard si les SCPI qui ont le plus de succès sont celles de CORUM (avec CORUM Origin et CORUM XL).

investir
LE JOURNAL DES FINANCES

ARTICLE PARU DANS INVESTIR
LE JOURNAL DES FINANCES
EN AVRIL 2020

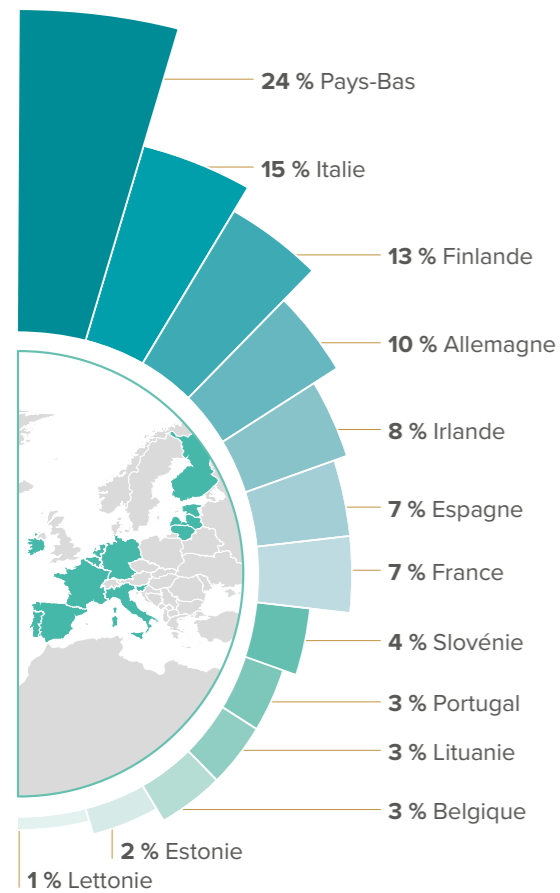


Le profil du patrimoine immobilier

Galway - HPE - Galway - Irlande - Acquis le 29 septembre 2017

Répartition géographique

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)

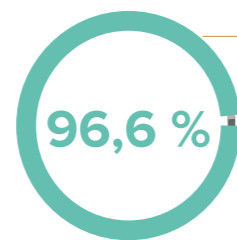


Taux d'occupation annuel des immeubles

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

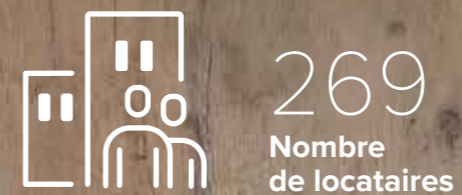
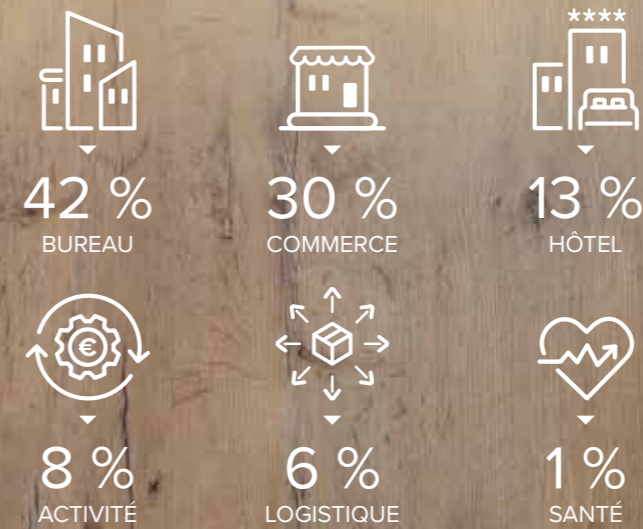


TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

- Locaux occupés**
- 96,6 % TOF
 - 2,4 % sous franchise
- Locaux vacants (23 locaux)**
- 1 % en recherche de locataires :
 - 3 à Amnéville (468 m²)
 - 2 à Torcy (594 m²)
 - 3 à Hambourg (4 358 m²)
 - 3 à Technoparc (665 m²)
 - 2 à Yecla (38 245 m²)
 - 2 à Dublin (146 m²)
 - 1 à Hoofddorp (684 m²)
 - 2 à Rennes Val Plaza (5 087 m²)
 - 2 à Classon House (482 m²)
 - 1 à Kilmainham Square (399 m²)
 - 1 à Lieusaint (2 438 m²)
 - 1 à Vilvoorde (200 m²)

Répartition typologique

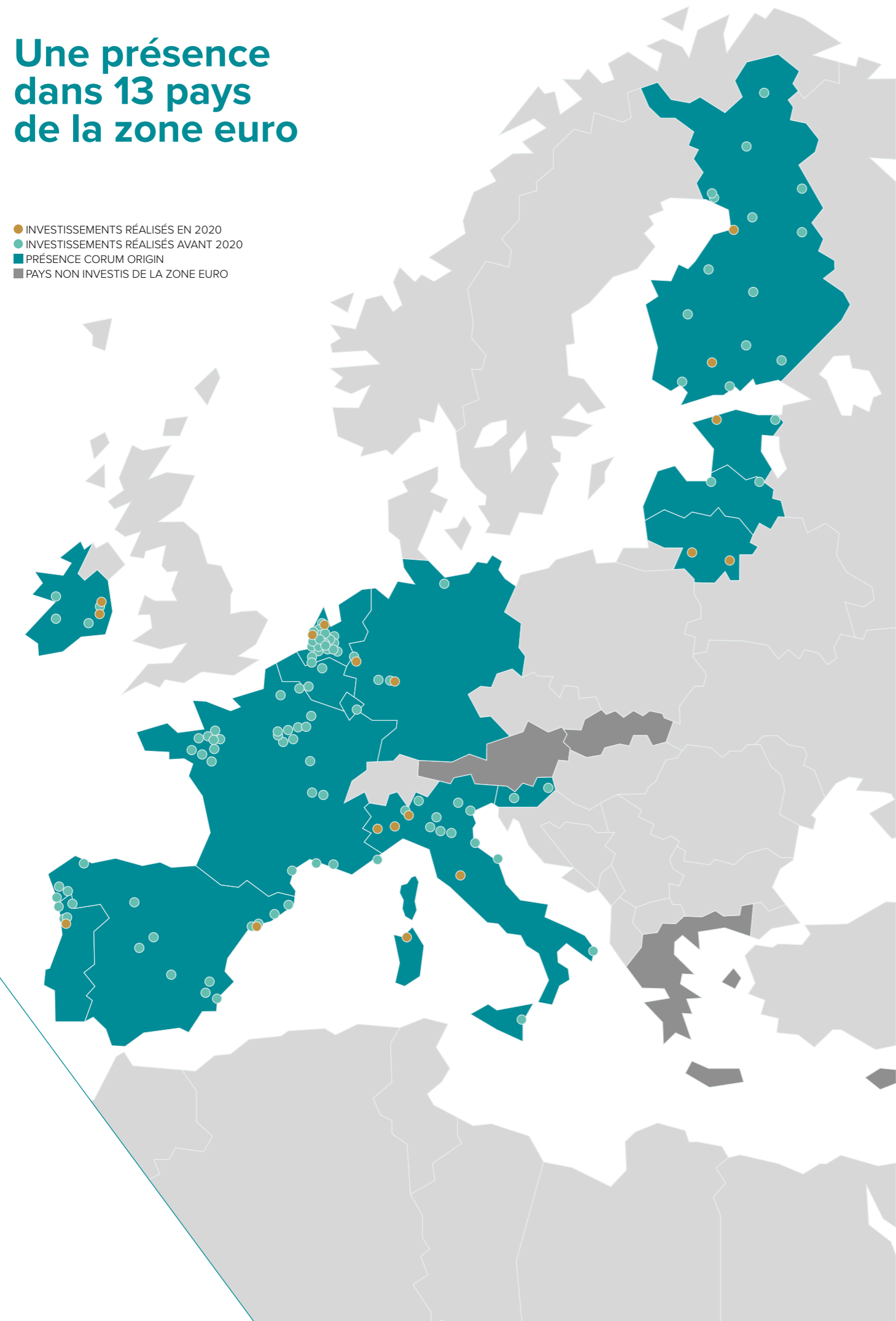
(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Allemagne - Acquis le 15 février 2019

Une présence dans 13 pays de la zone euro

- INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2020
- INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2020
- PRÉSENCE CORUM ORIGIN
- PAYS NON INVESTIS DE LA ZONE EURO



Les immeubles acquis en 2020

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours de l'année 2020 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.

Pays-Bas



Quion Groep B.V. | Capelle

ACQUIS LE 15 JUIN 2020

Prix d'acquisition : 16,2 M€
Rendement à l'acquisition : 7,60 %
Surface : 8 040 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Quion Groep B.V.
Durée du bail restant : 7 ans

Le bâtiment est situé à Capelle, ville adjacente à Rotterdam, la seconde plus grande ville des Pays-Bas. Il offre un accès immédiat à l'autoroute et au métro, à 800 m. Cet immeuble de cinq étages en forme de U bénéficie d'un éclairage naturel avec des plafonds hauts. Il a été construit en 2008 pour être le siège du groupe Quion, qui a choisi spécifiquement cette localisation à la suite d'une enquête auprès de ses sept cents collaborateurs. Quion fait partie du groupe Blauwtrust, qui propose des solutions innovantes pour la constitution, l'optimisation et la maintenance de portefeuilles de prêts. Cette acquisition et celle de Zaltbommel (voir ci-dessous) ont été réalisées lors d'une même opération pour un prix total de 24,2 millions d'euros.



Adecco | Zaltbommel

ACQUIS LE 15 JUIN 2020

Prix d'acquisition : 7,9 M€
Rendement à l'acquisition : 10,96 %
Surface : 5 231 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Adecco
Durée du bail restant : 3,9 ans

Le bâtiment de trois étages est situé à Zaltbommel, une ville d'un peu plus de 26 000 habitants, au centre des Pays-Bas. Il a été construit en 2009 pour être le siège néerlandais d'Adecco, qui souhaitait réunir trois de ses bureaux dans une localisation centrale entre Rotterdam, Utrecht et Den Bosch. Il est situé à proximité immédiate de deux autoroutes reliant les plus grandes villes des Pays-Bas. Environ 250 employés y travaillent essentiellement dans les fonctions support pour assister plus de 150 agences Adecco aux Pays-Bas. Adecco est un groupe international suisse spécialisé dans l'intérim. Il fait partie des 500 plus grandes entreprises mondiales et est présent dans plus de 60 pays.



Kyocera Document Solutions Europe | Hoofddorp

ACQUIS LE 30 JUIN 2020

Prix d'acquisition : 8,5 M€
Rendement à l'acquisition : 7,32 %
Surface : 3 589 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Kyocera Document Solutions Europe
Durée du bail restant : 3,2 ans

L'immeuble se situe dans la ville d'Hoofddorp, quartier d'affaires établi d'Amsterdam où CORUM Origin a déjà réalisé plusieurs acquisitions (l'immeuble Red Office, l'hôtel Novotel ou encore le siège du groupe FedEx). À proximité immédiate de l'aéroport international Schiphol et des deux principales autoroutes du pays, l'immeuble bénéficie d'une bonne desserte. Cet emplacement stratégique a attiré des entreprises nationales et internationales qui sont installées dans le quartier telles que L'Oréal, UPS, Danone, Asics. Le bâtiment dispose de bons fondamentaux techniques et d'un locataire historique. En effet, Kyocera Document Solutions Europe a établi son siège européen dans cet immeuble depuis sa construction en 2009. Kyocera Document Solutions est une filiale de Kyocera, groupe spécialisé dans la céramique de haute technologie, les composants électroniques, les panneaux solaires et les équipements de bureaux.



Tokmanni Oy & Puuilo Oy | Lempäälä

ACQUIS LE 9 NOVEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 7,1 M€
Rendement à l'acquisition : 7,27 %
Surface : 5 725 m²
Typologie : Commerce
Locataire : Tokmanni Oy & Puuilo Oy
Durée du bail restant : 6,15 ans

Cet immeuble de commerce se situe dans la ville de Lempäälä, dans la zone commerciale de Real Park, établie à mi-chemin entre la capitale Helsinki et Tampere. Sa position adjacente à l'autoroute permet à l'immeuble d'être particulièrement visible. Construit en 2017, ce bâtiment de 5 725 m² a été spécifiquement conçu pour les besoins de ses deux locataires. Tokmanni est une chaîne leader du marché discount, avec plus de 200 hypermarchés à travers la Finlande. Tokmanni, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 944 millions d'euros en 2019 et compte plus de 3 600 employés, faisait déjà partie des locataires du groupe CORUM, via la SCPI CORUM XL et un immeuble acquis en 2019. Puuilo est un discounter qui propose des produits de bricolage et jardinage, des pièces automobiles et accessoires de maison. L'entreprise fondée en 1982 compte près de 30 magasins en Finlande, et a réalisé un chiffre d'affaires de 170 millions d'euros en 2019.

Finlande



Verkkokauppa.com Oyj | Helsinki

ACQUIS LE 21 FÉVRIER 2020

Prix d'acquisition : 47,4 M€
Rendement à l'acquisition : 6,62 %
Surface : 17 556 m²
Typologie : Mixte (logistique, bureau, commerce)
Locataire : Verkkokauppa.com Oyj
Durée du bail restant : 7 ans ferme

L'immeuble, situé près du centre-ville et en bord de mer, est occupé par Verkkokauppa.com Oyj. Il s'agit du plus grand détaillant en ligne finlandais, introduit en bourse en 2014 et affichant un chiffre d'affaires de 504 millions d'euros. L'espace est occupé par des commerces, des bureaux et des activités logistiques. L'investissement s'est élevé à 47,4 millions €, pour un rendement initial de 6,6 %. La durée du bail restant à courir est de 7 ans.

Irlande



ICON International Limited | Dublin

ACQUIS LE 10 JANVIER 2020

Prix d'acquisition : 9,1 M€
Rendement à l'acquisition : 6,52 %
Surface : 2 229 m²
Typologie : Éducation
Locataire : ICON International Limited
Durée du bail restant : 2,4 ans

Cet immeuble situé dans le quartier nommé Dublin 1, à quelques minutes de la gare centrale de la capitale, est occupé par un unique locataire : ICON International Limited, spécialisé dans la dispense de cours d'anglais et de commerce. L'immeuble, utilisé précédemment comme bureaux d'entreprises, a été totalement rénové en 2015 pour s'adapter à sa nouvelle activité de formation. La durée du bail est de 15 ans, avec une option de sortie dans 2 ans et demi. À ce stade, le locataire confirme son intention de rester dans l'immeuble.



Musgrave et The Range | Waterford

ACQUIS LE 20 NOVEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 5,3 M€
Rendement à l'acquisition : 7,74 %
Surface : 9 126 m²
Typologie : Commerce
Locataire : Musgrave et The Range
Durée moyenne des baux restant à courir : 9 ans

Waterford est la cinquième ville d'Irlande. L'ensemble immobilier a été construit en 2009 au sein de la zone d'activité de Musgrave Business Park, un environnement composé d'immobilier d'affaires et d'habitations. La surface totale est de 9 126 m², regroupant sept unités commerciales. Le premier locataire, depuis 2012, est le groupe Musgrave, grossiste et détaillant de produits alimentaires dont le chiffre d'affaires global s'élevait à près de 4 milliards d'euros en 2019. Le second locataire, depuis 2018, est The Range, un détaillant de produits de maison, jardin et loisirs comptant plus de 175 magasins au Royaume-Uni, pour un chiffre d'affaires global de 945 millions de livres sterling à début 2019.



Family Cash | Valence

ACQUIS LE 27 MARS 2020

Prix d'acquisition : 33,7 M€
Rendement à l'acquisition : 7,12 %
Surface : 27 792 m²
Typologie : Commerce
Locataire : Family Cash
Durée du bail restant : 10 ans ferme

L'acquisition comprend 7 hypermarchés en Espagne, dont 6 se situent dans la région de Valence et 1 dans la région de Murcie, sur la côte est. Les commerces, construits entre les années 90 et 2000, s'étendent sur 27 292 m². Le vendeur est le locataire des lieux, le groupe Familycash S.L. Celui-ci compte d'ailleurs poursuivre son développement dans la région de Valence avec 2 ouvertures à brève échéance, tout comme une autre implantation à court terme en Catalogne. L'investissement global s'élève à 33,7 millions d'euros.

Espagne



Playa Senator | Almeria

ACQUIS LE 7 FÉVRIER 2020

Prix d'acquisition : 20,9 M€
Rendement à l'acquisition : 6,97 %
Surface : 26 156 m²
Typologie : Hôtel
Locataire : Playa Senator
Durée du bail restant : 20 ans ferme

Ces hôtels resorts situés en bord de mer à Almeria, en Andalousie, comprennent respectivement 316 et 130 chambres. Ils possèdent les équipements typiques d'hôtels de moyenne gamme situés sur la côte, notamment piscines, aquaparc, restaurants et bars. À l'extérieur, les clients profitent de plusieurs piscines, d'un aquaparc avec toboggans, d'un bar sur la plage, de restaurants, et de diverses autres installations. Le groupe hôtelier mène par ailleurs un vaste programme de rénovation, estimé à plus de 10 millions d'euros. Nous avons accepté de le financer, en échange d'une augmentation du loyer. Le volume d'investissement atteint 20,9 M€, auxquels s'ajouteront 10 M€ en 2021 après les travaux, pour un rendement initial de 6,97 %.

Italie



Bricofer Italia S.p.A. | Vigliano Biellese

ACQUIS LE 18 MAI 2020

Prix d'acquisition : 4,4 M€
Rendement à l'acquisition : 7,90 %
Surface : 4 054 m²
Typologie : Commerce
Locataire : Bricofer Italia S.p.A.
Durée du bail restant : 12 ans

Cette acquisition d'un magasin de bricolage du groupe Bricofer vient compléter un portefeuille de trois magasins et d'un centre logistique Bricofer, acquis en 2019, avec un rendement total de 7,9 %. Ce cinquième magasin est situé à Vigliano Biellese, une commune d'environ 10 000 habitants dans la région du Piémont, située entre Turin et Milan. À proximité d'un axe principal, le magasin est situé dans une zone 100 % commerciale où l'on retrouve notamment un hypermarché avec une galerie commerciale et de nombreux parkings disponibles. L'enseigne propose une large gamme de matériel et équipements de bricolage pour les particuliers.



Vodafone Italia | Rome

ACQUIS LE 15 DÉCEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 16,6 M€
Rendement à l'acquisition : 7,70 %
Surface : 8 000 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Vodafone Italia
Durée du bail restant à courir : 7,2 ans

Cet immeuble de bureau est situé à 20 minutes au sud du centre de Rome. Il est au cœur d'un important parc de bureaux, bien desservi par le réseau routier. Ce secteur compte à la fois des bureaux et commerces, et accueille principalement des locataires dans le domaine de l'informatique, ainsi que des complexes immobiliers loués notamment aux services des douanes italiennes et à Italian Post. L'immeuble d'environ 8 000 m² a été livré en 1992 et partiellement rénové en 2008. Il dispose de 105 places de parking en sous-sol. Vodafone Italia fait partie du groupe Vodafone, groupe de télécommunications mondial comptant 362 millions de clients. L'immeuble abrite des espaces de bureaux et de nombreux équipements techniques, ce qui assure la pérennité du locataire sur le site.

Belgique



Oracle, Goodman, Grant Thornton, + 3 locataires | Vilvoorde

ACQUIS LE 16 DÉCEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 28,0 M€
Rendement à l'acquisition : 7,65 %
Surface : 14 600 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Oracle, Goodman, Grant Thornton + 3 locataires
Durée moyenne des baux restant à courir : 3,3 ans ferme

L'immeuble de bureaux est situé à Vilvoorde, ville limitrophe de Bruxelles. Il est au cœur d'un parc d'affaires choisi par de nombreuses sociétés telles que Novartis et G4S. D'une surface de 14 600 m², il a été construit en 1998. Il propose des plateaux spacieux et flexibles, et dispose de 460 places de parking. Des travaux d'amélioration sont en cours, qui seront finalisés par le vendeur en 2021. Neuf locataires ont établi leurs bureaux dans l'immeuble. Oracle, développeur américain de systèmes de gestion de données, y a installé son siège social belge en 2009. Au niveau international, la société compte plus de 130 000 employés. Goodman, entreprise australienne spécialisée dans la gestion d'entrepôts logistiques, y a installé en 2013 son siège social et les équipes en charge du portefeuille belge. Grant Thornton, groupe international d'audit et d'expertise comptable, a rejoint l'immeuble en 2019, et y a installé ses 170 collaborateurs.

Slovénie



Kühne + Nagel | Ljubljana

ACQUIS LE 12 FÉVRIER 2020

Prix d'acquisition : 6,0 M€
Rendement à l'acquisition : 7,10 %
Surface : 4 597 m²
Typologie : Logistique
Locataire : Kühne + Nagel
Durée du bail restant : 9,5 ans ferme

Cette transaction a été réalisée dans la continuité d'une acquisition de décembre 2018 : celle d'un premier centre logistique exploité par Kühne + Nagel, situé à côté de ce bâtiment. Localisé dans la zone aéroportuaire internationale, il est au carrefour des échanges commerciaux entre l'Europe de l'Est et l'Europe Centrale. Terminé en 2019, ce bâtiment de style moderne s'étend sur 4 597 m². Conçu sur mesure et exclusivement pour le groupe Kühne + Nagel, il intègre aussi les contraintes liées à l'activité du locataire. Ces deux acquisitions bénéficient des mêmes conditions de location, avec un bail d'une durée de 9,5 ans, qui attribue l'ensemble des charges et des dépenses de fonctionnement au locataire. Le rendement est de 7,1 %, pour un investissement total de 6 millions d'euros.

Les immeubles vendus en 2020

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

Espagne



HiperDino | Los Llanos

VENDU LE
30 JANVIER 2020

Prix de vente : 2,8 M€
Plus-value réalisée : 0,2 M€
Surface : 2 220 m²
Typologie : Commerce
Locataire : HiperDino
Acquis en 2014

Après avoir acquis en 2014 quatre supermarchés dans les îles Canaries, CORUM Origin a négocié en 2016 la prolongation de la durée du bail et l'obligation pour le locataire d'acheter les quatre commerces avant 2022. La première vente s'est effectuée en juin 2019, la seconde en octobre 2019. Cette troisième vente a permis de générer une plus-value de 200 000 €.



Logifashion | Barcelone & Madrid (régions)

VENDU LE
29 SEPTEMBRE 2020

Prix de vente : 20,2 M€
Plus-value réalisée : 3,5 M€
Surface : 35 670 m²
Typologie : Logistique
Locataire : Logifashion
Acquis en 2016

Malgré un environnement économique incertain, CORUM Origin a mis à profit les effets de cycle et réalisé la vente de deux entrepôts en Espagne, situés l'un près de Barcelone et l'autre près de Madrid. L'ensemble représente 35 669 m², loués à l'entreprise espagnole Logifashion, spécialisée dans le secteur de la logistique pour l'industrie de la mode. Logifashion est une multinationale exerçant depuis 23 ans dans une large gamme d'opérations logistiques pour le commerce de détail (retail) & commerce en ligne (e-commerce), dans le monde entier.



L'impact de la COVID-19

Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Allemagne - Acquis le 15 février 2019

Comme 1929 ou 2008, 2020 restera comme une année de crise.

La pandémie de la COVID-19 a mené à des restrictions importantes qui, bien que mises en place différemment selon les pays, ont mis à mal l'économie et ses acteurs de façon globale. CORUM Origin est un fonds immobilier connecté à la vie des entreprises, et a donc dû faire face à une situation inédite et délicate. Bilan avec Vincent Dominique, qui présente le travail des équipes d'Asset Management en cette année particulière.

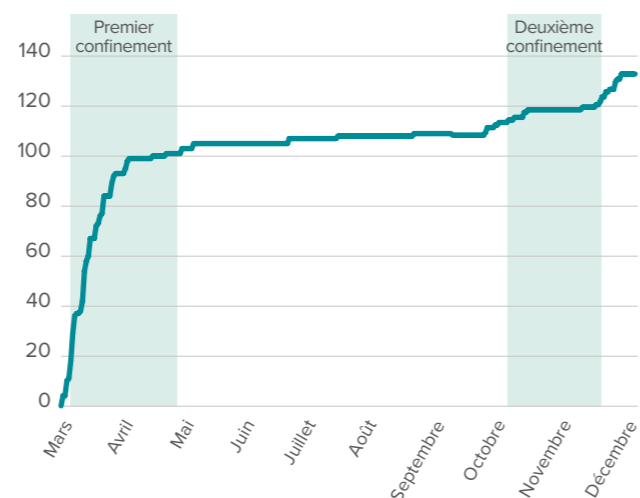


VINCENT DOMINIQUE
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Vous avez reçu des sollicitations émanant des locataires, faisant état de difficultés de paiement. Quand cela a-t-il commencé, et combien en avez-vous reçu ?

Les premières sollicitations sont arrivées presque en même temps que la déclaration de situation « pandémie » par l'Organisation mondiale de la santé, le 11 mars. En l'occurrence, nous en avons reçu 4 le 13 mars, le 15 nous étions à 10, le 19 à 36, crescendo jusqu'à atteindre un plateau proche de 100 à la mi-avril, jusqu'à un nouveau pic au quatrième trimestre, au moment de la deuxième vague. Au total, nous avons donc traité 133 dossiers, émanant de 55 % des locataires et portant sur un montant total de 21 millions d'euros (soit 15 % des loyers annuels de CORUM Origin).

Évolution des sollicitations de locataires portant sur le paiement de leur loyer en 2020



Qu'avez-vous noté sur l'origine géographique des locataires demandeurs, quelle corrélation avec les situations sanitaires et politiques locales ?

Les pays qui ont constitué l'épicentre de la pandémie en Europe, et qui ont été les plus touchés, sont ceux qui nous ont le plus contacté, sans surprise. La France, l'Italie ou l'Espagne, par exemple. Mais en se penchant sur la typologie des biens, nous trouvons une deuxième clé d'analyse encore plus prégnante que la géographie. Ainsi, la Finlande, pays que la COVID-19 a plutôt épargné, a représenté 10 % des demandes en nombre, et 25 % en montant. La raison est simple : en Finlande, votre SCPI possède principalement des hôtels. Idem aux Pays-Bas, d'où ont émané 44 % des demandes en nombre, pour 15 % en montant : c'est un pays où CORUM Origin est proportionnellement plus investie dans des commerces. En synthèse, davantage que la géographie, c'est bien le secteur d'activité qui a conduit la demande de baisse de loyer. Et, sans surprise, l'hôtellerie et le commerce font sensiblement « la course en tête », faute de chiffre d'affaires.

Et quelle représentativité du patrimoine global ?

C'est finalement le même constat : c'est surtout à l'image des secteurs de l'économie les plus touchés. L'hôtellerie, pour ne constituer que 13 % du patrimoine de CORUM Origin, a représenté 37 % des demandes en montant. Et le bureau, qui n'a pas été directement touché et représente 42 % du patrimoine, n'a constitué que 14 % des demandes en montant. La diversification de votre SCPI a donc été fondamentale cette année, puisque si certains maillons ont été plus faibles, les autres plus solides ont permis à la chaîne de tenir.

Les équipes d'Asset Management étaient-elles préparées à ce genre de situation ?

Nous entretenons un dialogue quotidien avec les locataires, c'est l'un des aspects clés de la gestion de CORUM : il n'y a pas d'intermédiaire. Cela nous permet de bien les connaître, d'anticiper leurs besoins et d'évaluer de façon juste leur situation. Ainsi, alors que nous ne pouvions pas anticiper cette crise, nous avons pu passer très vite à l'action car nous connaissions le terrain.

Vous recevez une demande d'un locataire. Que se passe-t-il à partir de là ?

Nous avons mis en place un système de gestion des sollicitations. Dès réception, nous faisons parvenir au locataire un accusé de réception assorti d'une demande d'éléments financiers, tant à son niveau qu'à celui de sa maison-mère le cas échéant. Une fois ces éléments reçus, nous les analysons sous 24 heures. Chaque jour, un comité se réunissait pour prendre une décision et répondre au locataire. Comme nous l'avons écrit tout au long de l'année aux associés, dans nos communications régulières sur les demandes et impacts potentiels, chaque décision a été prise au cas par cas, de façon chirurgicale, en fonction de la solidité financière de chaque locataire. Si nous choisissons d'accompagner un locataire fragilisé, nous privilégions les échéanciers de paiement aux baisses de loyer : l'échéancier permet au locataire de « respirer » côté trésorerie, mais n'a pas d'effet sur la performance de la SCPI quand il est respecté. Toutefois, nous avons dû rester vigilants face à des locataires qui ont cherché à profiter de la situation. Si un locataire solide faisait acte de mauvaise foi, nous engageons des moyens plus lourds : saisie de la garantie bancaire ou procédure judiciaire.

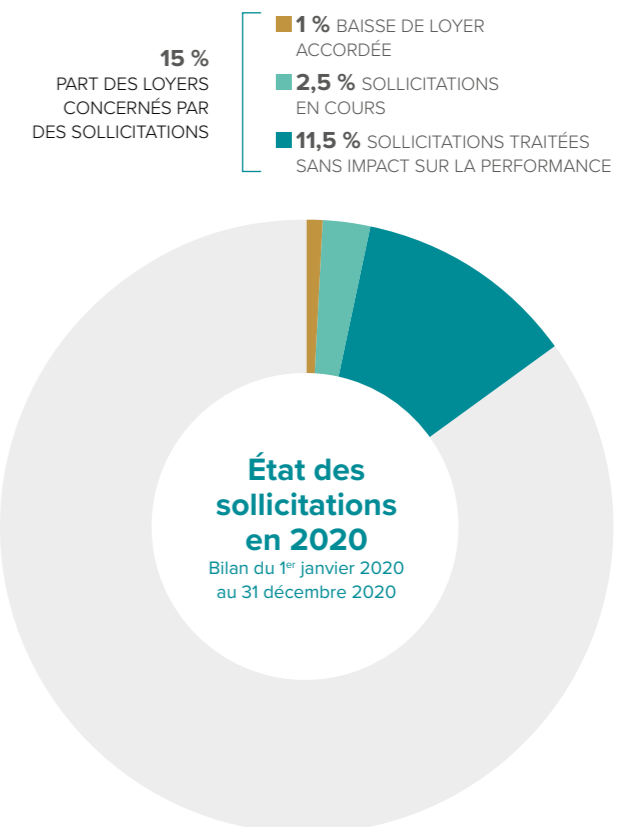
Finalement, quel a été l'aboutissement de ces actions, comment se sont soldés les dossiers ?

Nous avons vu une vraie solidarité, à double sens. Les locataires comprenaient notre position : loin d'être les méchants de l'histoire, nous devons avoir un rôle de défense de l'intérêt des associés de CORUM Origin, qui sont eux aussi des personnes devant faire face à cette crise, et ayant besoin du revenu potentiel qu'est le dividende mensuel. Nous étions donc engagés dans une discussion constructive, prenant en compte les intérêts de chacun, et cherchant une solution de sortie « par le haut ». En ce qui concerne les locataires plus importants, équipés de services juridiques, sans réelle difficulté financière et en capacité de traverser la crise, la situation a été tristement différente. Nous avons eu de nombreux contentieux avec ceux-là, mais nous avons le contrat de notre côté...

Pour boucler cette analyse, quel est le résultat final, quel a été l'impact sur les encaissements ?

Partant de sollicitations portant sur 15 % des loyers annuels, nous sommes parvenus in fine à limiter l'impact à une érosion de 1 % des loyers annuels.

Une crise est souvent imprévisible, d'autant plus lorsque son déclencheur est viral ! Mais il est possible de se préparer aux situations à risque de façon structurelle. La diversification qui est au cœur de la stratégie de CORUM Origin est peut-être l'une des plus efficaces : par définition, elle constitue un rempart contre les tempêtes locales.



Répartition des sollicitations en comparaison du patrimoine global

Par pays

- RÉPARTITION DU PATRIMOINE
- RÉPARTITION DES SOLLICITATIONS EN NOMBRE
- RÉPARTITION DES SOLLICITATIONS EN MONTANT
- RÉPARTITION DES CONTENTIEUX

Par secteur

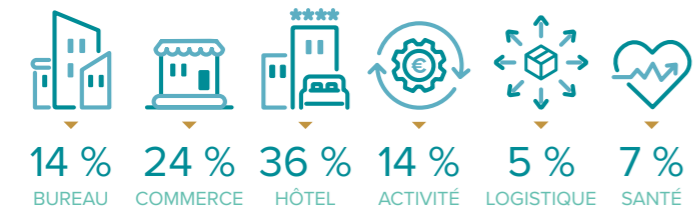
RÉPARTITION DU PATRIMOINE



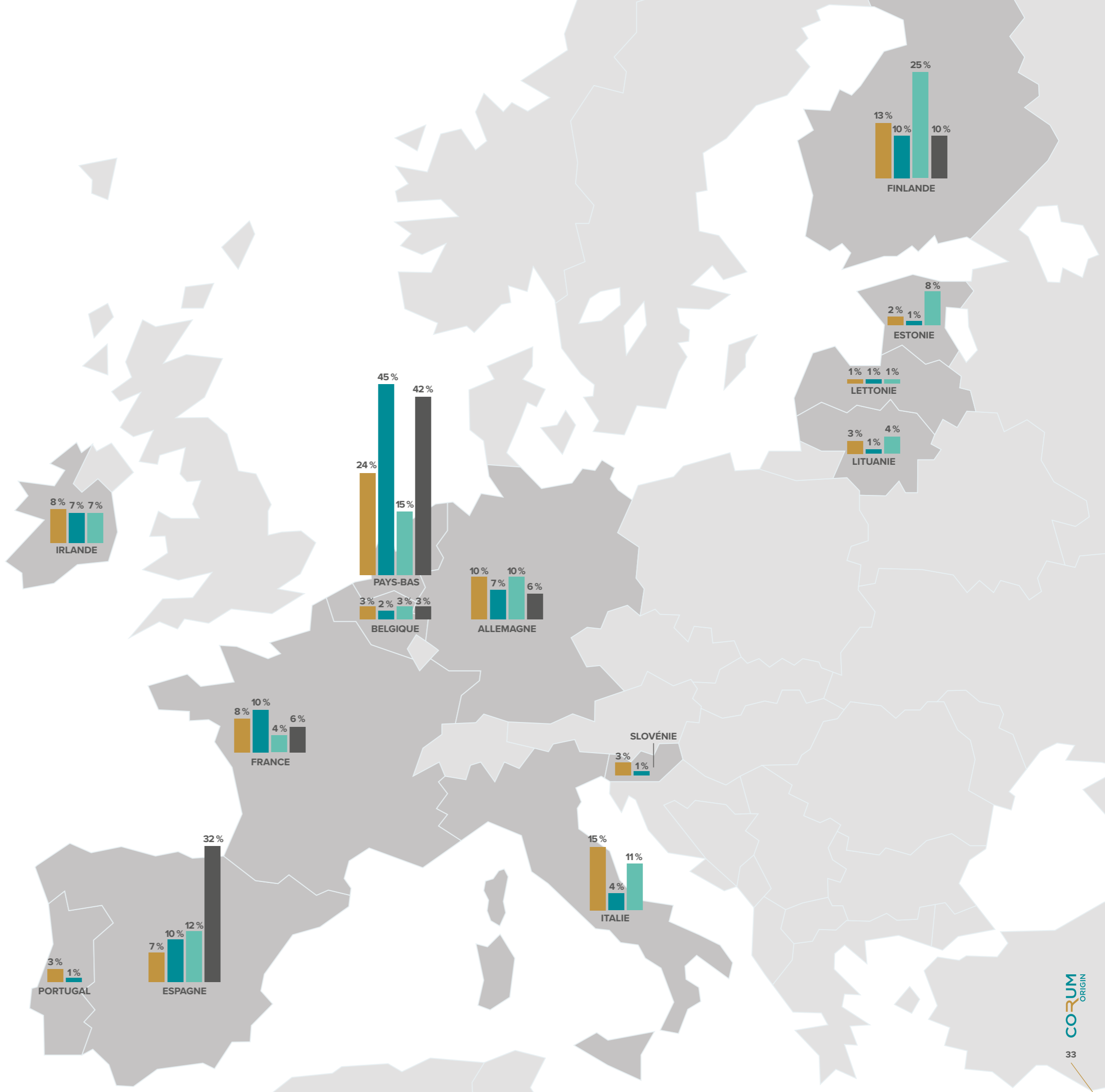
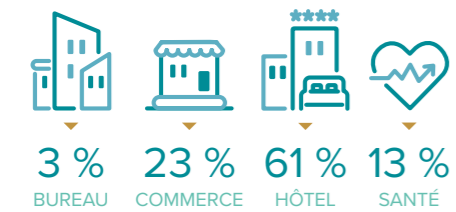
RÉPARTITION DES SOLLICITATIONS EN NOMBRE



RÉPARTITION DES SOLLICITATIONS EN MONTANT



RÉPARTITION DES CONTENTIEUX



Les éléments financiers

Parmi les meilleures rémunérations du marché, CORUM Origin a ainsi délivré un rendement de 6 % en 2020.

**BUSINESS
IMMO**

ARTICLE PARU DANS
BUSINESSIMMO
EN JANVIER 2021



XXL Sports & Outdoor - Oulu - Finlande - Acquis le 19 juin 2019



Galway - HPE - Galway - Irlande - Acquis le 29 septembre 2017

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 10 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 01/01/2020 : 1 090 €

Prix de souscription de la part au 31/12/2020 : 1 090 €

Valeur nominale de la part :
862 €

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

Évolution du capital

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Montant du capital nominal au 31/12 en € | 1 576 288 | 1 476 906 | 1 186 729 | 912 164 | 677 206 |
| Nombre de parts au 31/12 | 1 828 633 | 1 713 342 | 1 376 716 | 1 058 195 | 785 622 |
| Nombre d'associés au 31/12 | 33 010 | 30 165 | 23 284 | 17 557 | 12 838 |
| Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€ | 17 586 | 45 093 | 41 355 | 35 021 | 39 580 |
| Prix d'entrée ^[1] au 31/12 en € | 1 090 | 1 090 | 1 075 | 1 060 | 1 060 |

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Prix de souscription au 01/01 | 1 090 € | 1 075 € | 1 060 € | 1 060 € | 1 045 € |
| Prix de souscription depuis le 1 ^{er} juin | 1 090 € | 1 090 € | 1 075 € | 1 060 € | 1 060 € |
| Dividende brut versé au titre de l'année ^[1] | 65,40 € | 67,88 € | 77,68 € | 68,35 € | 66,39 € |
| Report à nouveau cumulé par part en jouissance | 0,00 € | 0,00 € | 0,01 € | 4,64 € | 6,04 € |
| Report à nouveau cumulé par part souscrite | 0,00 € | 0,00 € | 0,01 € | 4,11 € | 3,90 € |
| Taux de rentabilité interne ^[2] | 5,77 % | 5,65 % | 5,57 % | 5,53 % | 5,18 % |
| Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ^[3] | 6,00 % | 6,25 % | 7,28 % | 6,45 % | 6,45 % |
| Variation du prix de la part ^[4] | 0,58 % | 1,40 % | 0,73 % | 0,67 % | 1,35 % |

- [1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1^{er} janvier de l'année.
 [2] Taux de rentabilité 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 la 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 2020 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées (0,18 %)) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année 2020 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.

Les données financières

Chiffres clés

| | 2020 | | 2019 | |
|-------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | Total (en k€) | Par part (en €) | Total (en k€) | Par part (en €) |
| 1 - COMPTE DE RÉSULTAT^[1] | | | | |
| Produits de l'activité immobilière | 166 309 | 98,19 | 150 489 | 107,33 |
| Résultat de l'activité immobilière | 131 447 | 77,61 | 114 272 | 81,50 |
| Résultat de l'exercice | 107 322 | 63,36 | 91 489 | 65,25 |
| 2 - VALEURS BILANTIELLES^[2] | | | | |
| Capital social | 1 576 288 | 862,00 | 1 476 906 | 862,00 |
| Total des capitaux propres | 1 625 965 | 889,17 | 1 523 353 | 889,11 |
| Immobilisations locatives | 1 774 536 | 970,42 | 1 640 959 | 957,75 |
| Titres, parts et actions des entités contrôlées | 170 665 | 93,33 | 117 170 | 68,39 |
| Total de l'état du patrimoine | 1 625 965 | 889,17 | 1 523 353 | 889,11 |
| 3 - AUTRES INFORMATIONS^[1] | | | | |
| Résultat distribuable | 107 322 | 63,36 | 91 489 | 65,25 |
| Dividende ^[3] | 110 883 | 65,40 | 95 174 | 67,88 |
| 4 - PATRIMOINE^[2] | | | | |
| Valeur vénale des immeubles | 1 986 651 | 1 086,41 | 1 827 830 | 1 066,82 |
| Valeur comptable | 1 625 965 | 889,17 | 1 523 353 | 889,11 |
| Valeur de réalisation | 1 681 882 | 919,75 | 1 602 822 | 935,49 |
| Valeur de reconstitution | 2 042 768 | 1 117,10 | 1 942 082 | 1 133,51 |

- [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 (63,36 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2020 (2,04 €).

Évolution par part des résultats financiers (en €)

| | 2020 | % du total des revenus | 2019 | % du total des revenus | 2018 | % du total des revenus | 2017 | % du total des revenus | 2016 | % du total des revenus |
|------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| Recettes locatives brutes | 84,21 | 98,95 % | 88,55 | 99,06 % | 91,89 | 98,97 % | 88,20 | 98,03 % | 88,95 | 98,90 % |
| Produits financiers ^[1] | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | 0,02 | 0,02 % | 0,12 | 0,10 % |
| Produits divers | 0,89 | 1,05 % | 0,84 | 0,94 % | 0,96 | 1,03 % | 1,76 | 1,95 % | 0,88 | 1,00 % |
| Transfert de charges | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % |
| TOTAL REVENUS^[2] | 85,10 | 100,00 % | 89,34 | 100,00 % | 92,85 | 100,00 % | 89,97 | 100,00 % | 89,95 | 100,00 % |
| Commission de gestion | 10,44 | 12,27 % | 11,03 | 12,34 % | 10,28 | 11,07 % | 10,94 | 12,16 % | 10,83 | 12,00 % |
| Autres frais de gestion | 1,45 | 1,70 % | 2,17 | 2,43 % | 2,25 | 2,42 % | 1,95 | 2,16 % | 1,74 | 1,90 % |
| Entretien du patrimoine | 1,07 | 1,25 % | 1,36 | 1,52 % | 0,59 | 0,63 % | 0,50 | 0,56 % | 0,00 | 0,00 % |
| Charges financières | 2,29 | 2,69 % | 2,24 | 2,50 % | 2,87 | 3,09 % | 1,57 | 1,75 % | 2,57 | 2,90 % |
| Charges locatives non récupérables | 3,94 | 4,63 % | 3,55 | 3,98 % | 2,41 | 2,59 % | 2,72 | 3,02 % | 2,13 | 2,40 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 19,19 | 22,55 % | 20,35 | 22,77 % | 18,39 | 19,81 % | 17,68 | 19,65 % | 17,27 | 19,20 % |
| Amortissements nets ^[3] | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes ^[3] | 2,55 | 2,99 % | 3,79 | 4,24 % | 1,31 | 1,41 % | 2,25 | 2,50 % | 2,98 | 3,30 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | 2,55 | 2,99 % | 3,79 | 4,24 % | 1,31 | 1,41 % | 2,25 | 2,50 % | 2,98 | 3,30 % |
| TOTAL CHARGES^[4] | 21,74 | 25,54 % | 24,14 | 27,01 % | 19,70 | 21,22 % | 19,93 | 22,16 % | 20,25 | 22,50 % |
| RÉSULTAT COURANT | 63,36 | 74,46 % | 65,25 | 72,99 % | 73,15 | 78,78 % | 70,04 | 77,84 % | 69,70 | 77,50 % |
| Résultat exceptionnel | - | 0,00 % | - | - | - | 0,00 % | -0,02 | -0,02 % | -0,01 | - |
| Variation report à nouveau | - | -0,01 % | - | - | - | 0,00 % | 0,00 | -1,67 % | -3,3 | -3,70 % |
| Revenus distribués avant PF et PS | 63,36 | 74,45 % | 65,25 | 73,00 % | 73,15 | 78,78 % | 68,35 | 75,97 % | 66,39 | 73,80 % |
| <i>Revenus distribués après PF et PS</i> | 63,36 | 74,45 % | 65,25 | 73,00 % | 73,15 | 78,78 % | 68,35 | 75,97 % | 66,38 | 73,80 % |

[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€)

| | Total au 31/12/2019 | Variation | Total au 31/12/2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| Fonds collectés | 1 811 027 | 128 218 | 1 939 246 |
| Emprunts | 274 499 | 90 612 | 365 111 |
| Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 69 812 | 8 034 | 77 846 |
| Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 218 180 | 17 586 | 235 766 |
| Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés | 1 758 128 | 187 073 | 1 945 201 |
| Plus-values réalisées sur cessions d'actifs ^[1] | 0 | 4 | 4 |
| SOMMES RESTANT À INVESTIR | 39 406 | 6 142 | 45 548 |

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

Tableau de financement (en k€)

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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 60 046 | 8 471 |
| RESSOURCES DE L'EXERCICE | | |
| Bénéfice de l'exercice | 107 322 | 91 489 |
| Cessions d'actifs ^[1] | 3 569 | 3 671 |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 102 600 | 306 596 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | 99 295 | 86 944 |
| Dotations aux provisions | 11 648 | 12 599 |
| TOTAL DES RESSOURCES | 324 433 | 501 299 |
| EMPLOIS DE L'EXERCICE | | |
| Variation des valeurs réalisables | 28 771 | 12 249 |
| Acquisitions d'immeubles | 187 073 | 336 885 |
| Solde du dividende de l'exercice précédent | 8 734 | 8 647 |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2] | 102 898 | 86 440 |
| Reprise d'amortissements et de provision | 5 954 | 5 503 |
| TOTAL DES EMPLOIS | 333 430 | 449 724 |
| VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE | 51 049 | 60 046 |

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

[2] Acomptes 2020 et plus-values sur cession 2020.

Comptes annuels de l'exercice 2020

État du patrimoine (en k€)

| | 2020 | | 2019 | |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| Immobilisations locatives - incluant les frais d'acquisition | 1 774 518 | 1 814 833 | 1 640 505 | 1 708 577 |
| Immobilisations en cours | 18 | 18 | 453 | 453 |
| Titres de participation | 170 665 | 171 800 | 117 170 | 118 800 |
| Charges à répartir | - | - | - | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | -14 467 | - | -9 767 | - |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS | 1 930 734 | 1 986 651 | 1 748 362 | 1 827 830 |
| Actifs immobilisés | - | - | - | - |
| Locataires et comptes rattachés | 35 685 | 35 685 | 33 007 | 33 007 |
| Autres créances | 58 054 | 58 054 | 32 501 | 32 501 |
| Placements et disponibilités | 51 049 | 51 049 | 60 046 | 60 046 |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| Dettes financières | -369 344 | -369 344 | -281 135 | -281 135 |
| Dettes d'exploitation | -82 164 | -82 164 | -70 091 | -70 091 |
| TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | -306 721 | -306 721 | -225 672 | -225 672 |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | 1 951 | 1 951 | 664 | 664 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 1 625 965 | - | 1 523 353 | - |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1] | - | 1 681 882 | - | 1 602 822 |

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

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

| | Ouverture au 01/01/2020 | Mouvements 2020 | Clôture au 31/12/2020 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|
| CAPITAL | 1 476 906 | 99 381 | 1 576 288 |
| Capital souscrit | 1 476 906 | 99 381 | 1 576 288 |
| PRIME D'ÉMISSION NETTE | 46 446 | 3 218 | 49 665 |
| Prime d'émission | 334 121 | 28 837 | 362 958 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -287 675 | -25 619 | -313 293 |
| ÉCARTS D'ÉVALUATION | - | - | 4,42 |
| RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU | 14 | -13 | 1 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | - | - | - |
| Résultat au 31/12/2019 | 91 489 | -91 489 | - |
| Acomptes sur distribution au 31/12/2019 | -91 502 | 91 502 | - |
| Résultat au 31/12/2020 | - | 107 322 | 107 322 |
| Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2020 | - | -107 314 | -107 314 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 1 523 353 | 102 612 | 1 625 965 |

Engagement hors bilan (en k€)

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Dettes garanties | 714 512 | 525 412 |
| Engagements donnés sur les placements immobiliers | - | - |
| Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers | - | - |
| Garanties données | - | - |
| Garanties reçues | 987 483 | 956 920 |
| Avals, cautions | - | - |
| TOTAL | 1 701 995 | 1 482 332 |

Compte de résultat (en k€)

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Loyers | 142 629 | 124 158 |
| Charges facturées | 12 327 | 9 581 |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | 1 514 | 1 182 |
| Reprise de provision | 1 807 | 1 899 |
| Transfert de charges immobilières | 8 033 | 13 670 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 166 309 | 150 489 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 12 327 | 9 581 |
| Travaux de gros entretien | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 1 807 | 1 901 |
| Dotation aux provisions pour gros entretien | 5 166 | 4 986 |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières (dont charges financières) | 7 451 | 6 003 |
| Charges sur acquisitions réalisées | 8 034 | 13 670 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | 78 | 78 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 34 862 | 36 217 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 131 447 | 114 272 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Reprise d'amortissements d'exploitation | - | - |
| Reprise de provision d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation ^[1] | 17 587 | 44 823 |
| Reprises de provision pour créances douteuses | 443 | 990 |
| TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION | 18 030 | 45 813 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de la société de gestion ^[2] | 35 273 | 60 289 |
| Diverses charges d'exploitation | 2 450 | 3 046 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | 1 398 | 3 218 |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | 39 121 | 66 553 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -21 091 | -20 741 |

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 17 586 k€.

Compte de résultat (en k€) (suite)

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprise de provision sur charges financières | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS | - | - |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 3 034 | 2 042 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES | 3 034 | 2 042 |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | -3 034 | -2 042 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| Produits exceptionnels | - | - |
| Reprise de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS | - | - |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES | - | - |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | 0 | 0 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 107 322 | 91 489 |



OVS - Mestre - Italie - Acquis le 29 octobre 2018



Elko - Riga - Lettonie - Acquis le 27 novembre 2018

Annexe aux comptes

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

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

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

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

Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne "valeurs 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, les "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présentent la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

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

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

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

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

VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DÉTENUS

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

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

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

| | Valeurs brutes au 01/01/2020 | Augmentation | Diminution | Valeurs brutes au 31/12/2020 |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|
| Terrains et constructions locatives | 1 618 295 | 151 463 | 18 613 | 1 751 144 |
| Immobilisations en cours | 453 | 18 | 453 | 18 |
| Frais d'acquisition | 22 210 | 1 480 | 317 | 23 373 |
| Titres de participation | 117 170 | 53 495 | - | 170 665 |
| TOTAL | 1 758 128 | 206 457 | 19 383 | 1 945 201 |

Détail des immobilisations en cours (en k€)

| | 2020 | |
|--------------|--------------------|------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Lempäälä | 18 | 18 |
| Autres | 0 | 0 |
| TOTAL | 18 | 18 |

État des provisions gros entretien (en k€)

| | Provision au 01/01/2020 | Dotation | | Reprise | | Provision au 31/12/2020 |
|---------|-------------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|
| | | Immeubles acquis | Patrimoine existant | Immeubles cédés | Patrimoine existant | |
| Montant | 7 942 | 60 | 5 106 | 38 | 1 807 | 11 263 |

| | Date début | Montant provision |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 01/01/21 | 3 171 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 01/01/22 | 5 115 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 01/01/23 | 1 999 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 01/01/24 | 728 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 01/01/25 | 250 |
| TOTAL | | 11 263 |

Immobilisations financières (en k€)

Les titres de participations détenus^[1] se décomposent comme suit au 31 décembre 2020.

| Société détenue | Date acquisition | Valeur comptable | Valeur estimée | Capital | Résultat 2020 | Capitaux propres | Quote-part détenue |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|
| Koy Inari Saariseläntie 7 | 28/06/2018 | 8 988 | 9 100 | 2,5 | - | 1 183 | 100 % |
| Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3 | 28/06/2018 | 14 383 | 13 700 | 2,5 | - | 1 508 | 100 % |
| Koy Kuusamo Kylpylätie 5 | 28/06/2018 | 16 389 | 16 200 | 2,5 | - | 868 | 100 % |
| Koy Rauma Aittakarinkatu 9 | 28/06/2018 | 6 171 | 7 300 | 2,5 | - | 1 505 | 100 % |
| Koy Sotkamo Katinkullantie 15 | 28/06/2018 | 11 211 | 10 800 | 2,5 | - | 415 | 100 % |
| Koy Turku Eerikinkatu 28 | 28/06/2018 | 14 420 | 15 900 | 2,5 | - | 1 608 | 100 % |
| Skanska HQ | 10/07/2018 | 37 901 | 38 200 | 17 962,5 | - | 18 374 | 100 % |
| Emerald Oulu | 19/06/2019 | 7 706 | 7 800 | 473,0 | - | 4 122 | 100 % |
| Helsinki2 | 21/02/2020 | 46 479 | 45 500 | 2,5 | - | 14 266 | 100 % |
| Lempäälä | 09/11/2020 | 7 016 | 7 300 | 10,0 | - | 5 216 | 100 % |
| TOTAL | Total | 170 665 | 171 800 | 18 463 | - | 49 065 | |

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

Autres immobilisations financières (en k€)

| | 2019 | Versements syndic | Remboursements syndic | 2020 |
|--------------------------|------------|-------------------|-----------------------|------------|
| Dépôts et cautionnements | 732 | - | - | 732 |
| TOTAL | 732 | - | - | 732 |

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élevaient à 369 344 k€ et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 365 060 k€ et des dépôts de garantie pour 4 284 k€.

| Décomposition des postes du bilan | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Emprunts | 365 060 | 274 499 |
| Concours bancaires courants | - | - |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 365 060 | 274 499 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 4 284 | 7 368 |

Détail des emprunts

| Ventilation par maturité résiduelle | Jusqu'à 1 an | [1-5 ans] | > 5 ans | Total |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------|----------------|
| EMPRUNT À TAUX FIXE | 8 147 | 8 999 | - | 17 146 |
| Emprunts amortissables | 8 147 | 8 999 | - | 17 146 |
| Emprunts "in fine" | - | - | - | - |
| EMPRUNTS À TAUX VARIABLE | 102 443 | 245 472 | - | 347 914 |
| Emprunts amortissables | 15 643 | 245 472 | - | 261 114 |
| Emprunts "in fine" | 86 800 | - | - | 86 800 |
| TOTAL | 110 590 | 254 471 | 0 | 365 060 |

Informations relatives aux capitaux propres

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

| | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| + Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | 3 753 | 3 999 |
| - Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques | 1 438 | 1 097 |
| - Provisions / honoraires de la société de gestion | 177 | 328 |
| - Distribution sur plus-values réalisées sur cessions | 2 138 | 2 573 |
| = PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES | 0 | 0 |

Résultat de l'exercice (en k€)

| | 31/12/2020 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE RESSORT | 107 322 |
| Report à nouveau utilisé | 0 |
| Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre | 107 314 |
| TOTAL REPORT À NOUVEAU | 8 |

Valeurs de la société au 31 décembre 2020

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en k€) pour un nombre de parts de 1 828 633 au 31 décembre 2020.

| | 2020 (en k€) | 2020 par part | 2019 (en k€) | 2019 par part |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Placements immobiliers | 1 930 734 | - | 1 748 362 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | -304 769 | - | -225 008 | - |
| VALEUR COMPTABLE | 1 625 965 | 889,17 € | 1 523 354 | 889,11 € |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 1 986 651 | - | 1 827 830 | - |
| Autres actifs nets ^[1] | -304 769 | - | -225 008 | - |
| VALEUR DE RÉALISATION | 1 681 881,81 | 919,75 € | 1 602 822 | 935,49 € |
| Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2] | 142 604 | - | 131 737 | - |
| Commissions de souscription au moment de la reconstitution | 218 282 | - | 207 523 | - |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 2 042 767,84 | 1 117,10 € | 1 942 082 | 1 133,51 € |

[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 2020.

Événements postérieurs à la clôture

L'exercice 2021 a débuté dans un contexte d'incertitudes du fait de la pandémie liée à la COVID-19, tant au niveau national qu'au niveau international. Il est encore difficile d'évaluer un impact sur les activités de la société et ses résultats en 2021,

lequel serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

| Décomposition des postes du bilan (en k€) | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| CRÉANCES LOCATAIRES | | |
| Créances locataires | 32 011 | 26 282 |
| Créances douteuses | 7 796 | 6 725 |
| Dépréciation des créances locataires | -4 123 | -3 167 |
| TOTAL | 35 685 | 29 840 |
| AUTRES CRÉANCES | | |
| Fournisseurs d'immobilisations - avances | - | - |
| Fournisseurs exploitation - débiteur | - | - |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - | - |
| État et autres collectivités | 56 455 | 34 089 |
| Syndics | 1 598 | 1 579 |
| Associés débiteurs | - | - |
| Créances sur distribution | - | - |
| TOTAL | 58 054 | 35 668 |
| TOTAL LOCATAIRES, COMPTES RATTACHÉS ET AUTRES CRÉANCES | 93 738 | 65 508 |

Détail des dettes

| Décomposition des postes du bilan (en k€) | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Emprunts | 365 060 | 274 499 |
| Concours bancaires courants | - | - |
| TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT | 365 060 | 274 499 |
| TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS | 4 285 | 7 368 |
| Locataires créditeurs | 7 718 | 6 063 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 3 986 | 3 129 |
| États et autres collectivités | 51 898 | 36 122 |
| Syndics | 4 911 | 5 182 |
| Associés créditeurs | 6 933 | 9 862 |
| Dettes sur distribution | 6 718 | 9 733 |
| TOTAL | 82 164 | 70 091 |

Informations relatives au compte de résultat (en k€)

Produits de l'activité immobilière

| | |
|----------------------------------------|----------------|
| Loyers | 142 629 |
| Charges facturées | 12 327 |
| Produits des participations contrôlées | - |
| Produits annexes | 1 514 |
| Reprise de provision | 1 807 |
| Transfert de charges immobilières | 8 033 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 166 309 |

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

Charges de l'activité immobilière

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 12 327 |
| Travaux de gros entretien | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 1 807 |
| Dotations aux provisions pour gros entretien | 5 166 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - |
| Autres charges immobilières (dont charges financières) | 7 451 |
| Charges sur acquisitions réalisées | 8 034 |
| Charges sur acquisitions non réalisées | 78 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | 34 862 |

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 12 327 k€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretien représentent 5 166 k€ et doivent être mis en corrélation avec les reprises de provisions pour gros entretien pour 1 807 k€.

Les autres charges immobilières 7 451 k€ correspondent aux charges non récupérées et aux charges d'intérêts liées à l'activité.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation d'un montant de 18 030 k€ sont constitués :

- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 17 587 k€ correspondant aux commissions de souscription ;
- du poste de reprise de provision pour créances douteuses pour un montant de 443 k€.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2020, 35 273 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion soit 17 687 k€,
- 11,976 % HT du prix de souscription soit 17 586 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 2 450 k€ sont constituées :

- honoraires et frais divers, pour 955 k€ ;
- impôts et taxes, pour 1 484 k€ ;
- pertes sur créances irrécouvrables, pour 11 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -3 034 k€ et est constitué des intérêts d'emprunts.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est nul.

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 | Montant garanties données |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Crédit Agricole - 2014 | Hypothèque inscrite 5 % / hypothèque non inscrite 95 % | Lognes | 10 000 |
| BPI France - 2014 | Hypothèque inscrite | Lieusaint / Denain / Sainte-Luce / Les Ulis / Vendres | 47 949 |
| Bayern LB - 2015 | Hypothèque inscrite | Neu-Isenburg | 24 800 |
| LBBW - 2015 | Hypothèque inscrite | Francfort | 84 900 |
| BNP Fortis - 2014 | Promesse d'hypothèque | Bruxelles | 12 800 |
| BPVF - 2017 | Hypothèque inscrite | Meudon / Marignane / Novotel Schipol | 70 500 |
| Palatine - 2017 | Promesse d'hypothèque | Bretigny / Beaune / Amiens / Forgeval / Parc de la Conterie / Newton / Saint-Nazaire / Thermes de Foncaude / Hambourg / Vianen / La Haye (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade) | 156 190 |
| 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) | 143 430 |
| AIB - 2020 | Hypothèque inscrite | Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / KILMAINHAM / CLASSON / STEELWORKS / WATERFORD | 163 943 |
| TOTAL | | | 714 512 |

Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers

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

| Instrument de couverture | Type | Date commencement | Emprunt lié | Nominal 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 % |

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.

Informations relatives au patrimoine

Tableau de composition du patrimoine (en k€)

| | 2020 | | 2019 | |
|--------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | |
| Bureau | 766 964 | 821 798 | 676 834 | 704 960 |
| Activité | 162 309 | 153 362 | 187 091 | 184 260 |
| Commerce | 638 781 | 648 203 | 546 474 | 560 170 |
| Logistique | 98 327 | 96 900 | 92 138 | 111 850 |
| Santé | 9 990 | 10 300 | 9 990 | 10 600 |
| Hôtel | 245 033 | 256 070 | 222 533 | 255 537 |
| TOTAL | 1 921 406 | 1 986 633 | 1 735 060 | 1 827 377 |

Inventaire détaillé

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| FRANCE | | | | | | | |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 Serris | 775 | 24/07/2012 | 1 780 | 90 | 1 690 | 1 800 |
| | Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 Lognes | 4 484 | 11/12/2013 | 10 098 | 754 | 9 345 | 10 000 |
| | Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 Les Ulis | 17 620 | 20/06/2014 | 18 889 | 1 308 | 17 581 | 19 400 |
| | Meudon, 5-7 rue Jeanne Braconnier, 92360 Meudon | 6 446 | 26/01/2016 31/01/2017 | 12 389 | 1 119 | 11 269 | 12 300 |
| | Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av. des Améthystes, 44300 Nantes | 675 | 30/11/2012 | 1 171 | 71 | 1 100 | 530 |
| | 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 | 4 500 |
| | Val Plaza, ZAC du Val d'Orson, 35770 Vern-sur-Seiche | 9 306 | 04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016 | 15 519 | 1 005 | 14 514 | 13 600 |
| | Forgeval, Site de Forgeval, rue Macarez, 59300 Valenciennes | 1 355 | 18/12/2012 | 2 471 | 51 | 2 420 | 2 300 |
| | Denain, 4/6 allée du 24 juillet 1712, 59220 Denain | 1 770 | 07/06/2013 | 3 629 | 79 | 3 550 | 3 100 |
| | LIMAY - Zone Industrielle Les Grands Vals, 78520 Limay | | 15/09/2017 | 12 853 | 255 | 12 597 | 14 600 |
| BUREAU/COMMERCE | | | | | | | |
| | Lieusaint, rue de la Mixité, 77127 Lieusaint | 5 568 | 23/12/2014 | 13 177 | 901 | 12 276 | 12 600 |
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Pylos, 1 rue Adrienne Bolland, 44980 Sainte-Luce-sur-Loire | 4 863 | 21/11/2013 | 8 615 | 249 | 8 366 | 8 129 |
| | Vendres/Béziers, avenue de l'Europe, 34350 Vendres | 2 629 | 04/06/2013 | 4 780 | 176 | 4 604 | 4 720 |
| ACTIVITÉ | | | | | | | |
| | Saint-Nazaire, ZAC de Brais Îlot 7, 44600 Saint-Nazaire | 7 092 | 25/06/2014 | 7 415 | 266 | 7 150 | 7 100 |
| | Marignane, route de Martigues, 13700 Marignane | 4 081 | 30/07/2015 | 5 367 | 120 | 5 247 | 5 200 |
| SANTÉ | | | | | | | |
| | Thermes de Foncaude, 34990 Juvignac | 4 401 | 20/09/2013 | 10 517 | 527 | 9 990 | 10 300 |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | Brétigny, 7 route des champcueils, 91220 Brétigny | 1 018 | 25/06/2014 | 1 875 | 146 | 1 729 | 1 760 |
| | Beaune, 1 rue André Ampert, 21200 Beaune | 1 181 | 25/06/2014 | 1 565 | 125 | 1 441 | 1 480 |
| | Amiens, ZAC de l'Arc, 80330 Longueau | 1 186 | 25/06/2014 | 2 892 | 212 | 2 681 | 2 930 |

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Amnéville, Centre commercial, le marché des Thermes, 57360 Amnéville | 468 | 31/10/2012 | 1 156 | | 1 156 | 470 |
| | Torcy, bd du Huit mai, 71210 Torcy | 1 738 | 22/03/2013 | 1 960 | 89 | 1 872 | 1 900 |
| PORTUGAL | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Avenida da Liberdade n° 678-7121, Braga | 2 170 | 11/04/2014 | 4 530 | 380 | 4 150 | 4 900 |
| | Gandra, Mazedo parish, Monção council, Monção | | | | | | |
| | Estrada Municipal 627 Molelos 3460-482, Tondela | | | | | | |
| | Av. Mesquita Gaviao n°206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde | 22 607 | 19/12/2014 | 31 148 | 2 447 | 28 700 | 33 100 |
| | Pia dos neves - Freguesia de S. Joao 4815 Vizela | | | | | | |
| | Vila Nova de Cerveira council - Vila Nova de Cerveira | | | | | | |
| | Rua da Boavista n°292, Lugar de Barrancas | 6 934 | 05/04/2019 | 8 519 | 589 | 7 930 | 8 400 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | SAOLAZARO - Rua Augusto Veloso 140, Braga | 8 600 | 09/02/2018 | 4 740 | 349 | 4 392 | 4 700 |
| | GAVETO.PORTO - Largo Mompilher 22-24, Porto | 2 338 | 09/02/2018 | 5 127 | 368 | 4 759 | 5 100 |
| CANARIES | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma, El Puente | 3 992 | 26/06/2014 | 6.038 | 138 | 5 900 | 6 650 |
| PAYS-BAS | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nimègue | 6 210 | 28/04/2015 | 7 168 | 468 | 6 700 | 6 500 |
| | Floralaan 31 - 5928 RD, Venlo | 20 027 | 12/01/2016 | 15 953 | 953 | 15 000 | 15 600 |
| | Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 4815 PP - Breda | 20 757 | 18/06/2018 | 20 133 | 1 377 | 18 756 | 20 500 |
| | Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC, Capelle aan den IJssel | 9 599 | 28/12/2018 | 12 042 | 682 | 11 360 | 11 500 |
| | Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek | 8 914 | 28/12/2018 | 10 536 | 596 | 9 940 | 10 000 |
| | Bastiaansplein | 12 854 | 15/11/2019 | 40 842 | 2 392 | 38 450 | 36 700 |
| | Hermitage 1-140 | 12 771 | 23/12/2019 | 27 907 | 1 657 | 26 250 | 25 500 |

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| BUREAU | | | | | | | |
| | Rontgenlaan 75, 2719 DX Zoetermeer | 16 295 | 01/09/2015 | 32 222 | 2 222 | 30 000 | 27 105 |
| | Zernikedreef 16, 2333 CL Leiden | 4 262 | 30/03/2016 | 13 106 | 206 | 12 900 | 14 290 |
| | Simon Smitweg 14-16, 2353 GA Leiderdorp | 1 935 | 25/04/2016 | 5 486 | 386 | 5 100 | 4 835 |
| | Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5, 4131 PN Vianen | 6 687 | 23/05/2016 | 8 805 | 605 | 8 200 | 7 800 |
| | Manplein 55 2516 CK La Haye | 19 559 | 23/09/2016 | 40 435 | 2 635 | 37 800 | 43 720 |
| | Laan op Zuid 391-469, 3072 Rotterdam | 24 270 | 07/12/2016 | 51 395 | 3 395 | 48 000 | 50 500 |
| | Zernikedreef 12, 2333 CL Leiden o | 5 223 | 21/12/2016 | 16 460 | 1 093 | 15 367 | 17 935 |
| | Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp | 2 721 | 20/01/2017 | 7 564 | 94 | 7 470 | 7 625 |
| | Eindhoven - Flight Forum 240, 5657 DH | 8 740 | 14/04/2017 | 17 206 | 1 031 | 16 175 | 14 300 |
| | Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp | 17 257 | 20/06/2017 | 51 127 | 3 527 | 47 600 | 49 950 |
| | Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67, 5248 JT Rosmalen | 8 209 | 02/03/2018 | 14 734 | 984 | 13 750 | 15 190 |
| | Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46, 2132 JC - Hoofddorp | 3 890 | 01/06/2018 | 6 295 | 395 | 5 900 | 6 025 |
| | Fascinatio Boulevard 1302 CAPELLE A/D IJssel | 8 040 | 15/06/2020 | 16 212 | 976 | 15 236 | 16 200 |
| | Hogeweg 123, Zaltbommel | 5 231 | 15/06/2020 | 7 930 | 479 | 7 452 | 7 900 |
| | Bloemlaan 4 Hoofddorp | 3 674 | 30/06/2020 | 8 536 | 601 | 7 935 | 7 965 |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | 12 Taurus Avenue, 2132 LS Hoofddorp | 17 554 | 24/06/2015 | 46 494 | 682 | 45 813 | 53 000 |
| | La Haye Indigo | 2 580 | 10/11/2016 | 9 922 | 922 | 9 000 | 10 600 |
| ACTIVITÉ | | | | | | | |
| | Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout | 6 828 | 29/12/2017 | 5 494 | 344 | 5 150 | 5 000 |
| ALLEMAGNE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Kapuzinerstrasse 3-11-41061, Monchengladbach | 10 948 | 13/05/2015 | 13 325 | 1 075 | 12 250 | 7 000 |
| | Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg | 23 887 | 22/09/2015 | 46 681 | 2 617 | 44 064 | 42 100 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Siemenstrasse 10, 63263 Neu Isenburg | 8 400 | 17/10/2014 | 19 214 | 1 314 | 17 900 | 24 800 |
| | EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37,65936, Francfort | 47 950 | 30/07/2015 | 75 869 | 5 378 | 70 491 | 84 900 |
| HÔTEL | | | | | | | |
| | Am Weiher 1 | 5 254 | 29/03/2019 | 22 024 | 1 762 | 20 262 | 20 100 |
| | Bonner straÙe 59 | 4 721 | 31/01/2019 | 20 445 | 1 745 | 18 700 | 18 100 |
| SLOVÉNIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Nemcavci 66,9000, Murska Sobota | 6 547 | 11/09/2015 | 7 250 | 200,00 | 7 050,00 | 5 941 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Ljubljana (Logistique / Bureau) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom | 37 136 | 01/11/2018 | 57 263 | 194 | 57 069 | 54 900 |
| | Zgornji Brnik 301, Brnik Aerodrom | 7 731 | 12/02/2020 | 6 076 | 73 | 6 003 | 6 000 |
| IRLANDE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Old Kinsale Road, Co.Cork | 4 100 | 04/04/2016 | 8 480 | 305 | 8 175 | 7 450 |
| | Tesco Retail Store | 8 109 | 20/09/2019 | 22 123 | 1 373 | 20 750 | 21 000 |
| | Kilbarry Road Junction Outer Ring Road, Waterford | 10 376 | 20/11/2020 | 5 305 | 405 | 4 900 | 5 000 |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93 - Cork | 11 387 | 26/05/2017 | 17 916 | 566 | 17 350 | 17 725 |
| | Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin | 6 097 | 31/10/2017 | 14 770 | 1 020 | 13 750 | 17 200 |
| | Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003, Galway | 8 327 | 29/09/2017 | 21 503 | 1 503 | 20 000 | 23 478 |
| | One Kilmainham Square | 6 680 | 18/12/2019 | 36 748 | 2 748 | 34 000 | 35 000 |
| | Classon House | 7 062 | 18/12/2019 | 31 642 | 2 392 | 29 250 | 28 750 |
| ÉDUCATION | | | | | | | |
| | The Steelworks Block B, Dublin | 2 251 | 10/01/2020 | 9 101 | 751 | 8 350 | 8 340 |
| ESTONIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Kangelaste Prospekt 29, 20607 Narva | 13 542 | 21/06/2017 | 16 770 | 70 | 16 700 | 15 200 |
| LOGISTIQUE | | | | | | | |
| | Puusepa tee 4 | 28 164 | 04/01/2019 | 28 946 | 53 | 28 893 | 28 800 |
| LETTONIE | | | | | | | |
| BUREAU | | | | | | | |
| | Riga (Bureau / Commerce / Logistique) - Toma Iela 4, 76614 - Harju Maakond | 9 350 | 17/12/2018 | 14 595 | 145 | 14 450 | 14 700 |
| LITUANIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Ukmergès ste, 373 | 21 671 | 30/08/2019 | 25 663 | 18 | 25 645 | 26 000 |
| | Vakarinis aplinkkelis 8 | 21 821 | 22/11/2019 | 22 462 | 62 | 22 400 | 22 600 |
| ITALIE | | | | | | | |
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Castel, Via Salecito 1, 40013 Castel Maggiore | 17 402 | 06/10/2017 | 20 554 | 423 | 20 130 | 20 300 |
| | Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata | 3 605 | 06/10/2017 | 3 581 | 90 | 3 491 | 3 300 |
| | Misterbianco Corso Karl Marx 13, 95045 Misterbianco | 10 567 | 06/10/2017 | 15 985 | 333 | 15 652 | 15 800 |
| | Modena Via Virgilio 51, 41123 Modena | 11 964 | 06/10/2017 | 10 971 | 235 | 10 736 | 11 600 |
| | Osimo via dell industria 27, 60027 Osimo | 4 248 | 06/10/2017 | 5 513 | 128 | 5 385 | 5 400 |

...

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|--------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| | Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parme | 10 017 | 06/10/2017 | 9 914 | 214 | 9 700 | 9 700 |
| | Rimini Via Tolemaide 130, 47900 Rimini | 5 228 | 06/10/2017 | 5 596 | 130 | 5 466 | 5 400 |
| | Surbo Via Francia 23, 73010 Surbo | 11 641 | 06/10/2017 | 10 478 | 225 | 10 252 | 10 500 |
| | Vent Via S Rocco - Fraz Bevera, 18039 Vintimille | 5 297 | 06/10/2017 | 8 322 | 134 | 8 188 | 8 800 |
| | Via Giordano Bruno n°69 and 69b | 6 693 | 08/05/2019 | 9 086 | 488 | 8 598 | 10 700 |
| | Zona Industriale, Strada Olbia | 12 138 | 08/05/2019 | 16 170 | 867 | 15 303 | 18 200 |
| | Via Pinerolo n°15 | 5 066 | 08/05/2019 | 6 786 | 374 | 6 412 | 6 800 |
| | Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI) | 4 054 | 18/05/2020 | 4 498 | 282 | 4 215 | 4 600 |
| | BUREAU | | | | | | |
| | GB 01, Via trento, 20871 Vimercate | 8 119 | 06/12/2017 | 18 361 | 1 161 | 17 200 | 18 200 |
| | Venise - Via Terraglio 17, 30174 Venise | 22 100 | 29/10/2018 | 19 506 | 1 006 | 18 500 | 22 000 |
| | Strada, 5 | 13 136 | 28/06/2019 | 19 131 | 386 | 18 745 | 21 000 |
| | Via dei Boccadelli 19-21 Roma | 13 423 | 16/12/2020 | 16 567 | 567 | 16 000 | 17 400 |
| | BUREAU/ACTIVITÉ | | | | | | |
| | 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 | 63 873 | 2 846 | 61 028 | 62 800 |
| | LOGISTIQUE | | | | | | |
| | Strada della Bandita SNC | 11 400 | 20/12/2019 | 6 534 | 170 | 6 363 | 7 200 |
| | FINLANDE | | | | | | |
| | COMMERCE | | | | | | |
| | Pori Horninkatu 1, 28100 Pori | 6 142 | 27/11/2017 | 9 872 | 492 | 9 380 | 9 800 |
| | Forum, Raahe Rakentajankatu 6, 92130 Raahe | 4 820 | 05/12/2017 | 5 361 | 231 | 5 130 | 5 300 |
| | Forum, Loviisa Porvoonkatu 2, 07900 Loviisa | 2 520 | 05/12/2017 | 3 416 | 146 | 3 271 | 3 400 |
| | Forum, Orivesi Kaajantie 1, 35300 Orivesi | 2 508 | 05/12/2017 | 3 416 | 146 | 3 271 | 3 400 |
| | Forum, Kauhava Kauppatie 86, 62200 Kauhava | 4 928 | 05/12/2017 | 5 499 | 230 | 5 269 | 5 500 |
| | Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti | 1 760 | 19/12/2017 | 4 281 | 221 | 4 060 | 4 500 |
| | Hämeensaarentie 7 | 10 289 | 23/05/2019 | 21 501 | 851 | 20 650 | 21 300 |
| | Kauppakatu 10 | 9 836 | 23/05/2019 | 16 660 | 660 | 16 000 | 16 300 |
| | Alasintie 8 | 4 072 | 19/06/2019 | 7 754 | 48 | 7 706 | 7 800 |
| | Tyynenmerenkatu 11, Helsinki | 17 556 | 21/02/2020 | 47 450 | 971 | 46 479 | 45 500 |
| | RealPark, Realparkinkatu 3, Lempäälä | 5 725 | 09/11/2020 | 7 256 | 240 | 7 016 | 7 300 |
| | BUREAU | | | | | | |
| | Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti | 7 776 | 20/06/2018 | 22 077 | 1 102 | 20 974 | 17 500 |
| | Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18, 280 Helsinki* | 9 129 | 10/07/2018 | 37 845 | 47 | 37 901 | 38 200 |

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|--------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| | HÔTEL | | | | | | |
| | Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3, 94100 Kemi* | 5 495 | 28/06/2018 | 14 383 | 60 | 14 383 | 13 700 |
| | Capman - Rauma Aittakarinkatu 9, 26100 Rauma* | 4 000 | 28/06/2018 | 6 171 | 60 | 6 171 | 7 300 |
| | Capman - Turku Eerikinkatu 28-30, 20100 Turku* | 7 200 | 28/06/2018 | 14 420 | 60 | 14 420 | 15 900 |
| | Capman - Katinkulta Katinkullantie 15, 88610 Vuokatti* | 4 723 | 28/06/2018 | 11 211 | 60 | 11 211 | 10 800 |
| | Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5, 93600 Kuusamo* | 12 100 | 28/06/2018 | 16 389 | 60 | 16 389 | 16 200 |
| | Capman - Saariselke Saariseläntie 7, 99830 Saariselkä* | 10 001 | 28/06/2018 | 8 988 | 121 | 8 988 | 9 100 |
| | BELGIQUE | | | | | | |
| | BUREAU | | | | | | |
| | Klein Kloosterstraat 10-12, 1932 Sint Stevens Woluwe | 7 573 | 29/09/2014 | 15 004 | 1 429 | 13 575 | 12 800 |
| | Medialaan 50 - Vilvoorde | 18 868 | 09/12/2020 | 28 345 | 2 660 | 25 685 | 29 950 |
| | HÔTEL | | | | | | |
| | Pelikanstraat 10-16, 2000 Anvers | 6 580 | 02/06/2016 | 17 016 | 2 319 | 14 697 | 18 900 |
| | ESPAGNE | | | | | | |
| | HÔTEL | | | | | | |
| | Gérone, Miquel Martí Pol 11, 17190 Girona | 2 493 | 11/05/2017 | 2 611 | 45 | 2 565 | 2 400 |
| | Mollet, Av Rabassaires 46, 08100 Mollet del Valles | 2 048 | 11/05/2017 | 4 451 | 39 | 4 412 | 4 250 |
| | Granollers, Calle Valldoríolf 1, 08520 Granollers | 3 009 | 11/05/2017 | 3 538 | 38 | 3 500 | 3 250 |
| | Viladecans, Avenida Olof Palme 24, 08840 Viladecans | 3 000 | 11/05/2017 | 13 551 | 48 | 13 503 | 12 100 |
| | Figueras, Poligon Vilatenim Sud, Avinguda de roses, 17600 Figueras | 2 248 | 11/05/2017 | 3 357 | 82 | 3 275 | 3 000 |
| | Albacete, Avenida Escritor Rodrigo Rubio 11, 02206 Albacete | 2 497 | 11/05/2017 | 3 734 | 37 | 3 697 | 3 300 |
| | Paterna, Ciutat de Liria 4, 46980 Paterna | 2 500 | 11/05/2017 | 1 441 | 41 | 1 400 | 1 300 |
| | Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6, 28944 Fuenlabrada | 5 143 | 11/05/2017 | 4 347 | 50 | 4 297 | 4 000 |
| | Playa Serena Roquetas de Mar-Almería | 26 166 | 07/02/2020 | 23 136 | 636 | 22 500 | 22 600 |
| | ACTIVITÉ | | | | | | |
| | Route de Villena km 8, 30510 Yecla | 23 904 | 10/05/2016 | 25 067 | 844 | 24 223 | 17 000 |
| | Yecla 2 Calle Ctra de Villena 8, 30510 Yecla | 14 341 | 05/06/2018 | 14 712 | 582 | 14 130 | 10 200 |

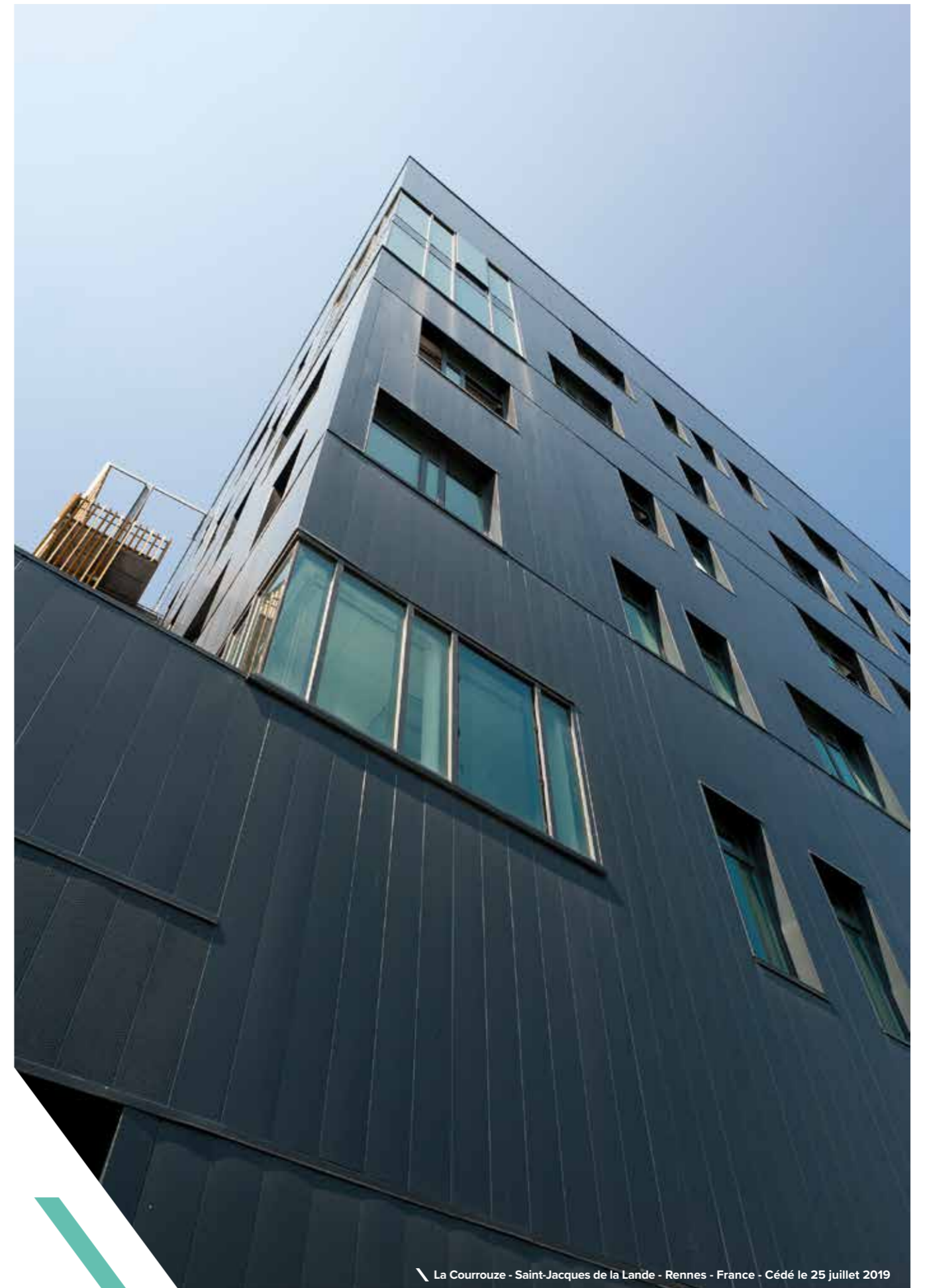
*Titres de participations contrôlés.

Inventaire détaillé (suite)

| Région | Typologie | Surface en m ² | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM en k€ | Droits, taxes et frais d'acquisition en k€ | Prix de revient | Estimation 2020 en k€ |
|-----------------|--------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| COMMERCE | | | | | | | |
| | Ribadeo - N-634, km 555 27710 Ribadeo | 7 719 | 09/03/2018 | 9 439 | 212 | 9 227 | 10 990 |
| | Carretera de Valencia 220 | 10 883 | 13/09/2019 | 7 734 | 234 | 7 500 | 8 100 |
| | Calle Valencia 24 | 29 041 | 27/03/2020 | 4 801 | 106 | 4 695 | 4 970 |
| | Avenida Del Litoral, 4 | 7 445 | 27/03/2020 | 4 352 | 95 | 4 257 | 4 310 |
| | Carretera de Madrid Cartagena 130 | 15 389 | 27/03/2020 | 8 216 | 212 | 8 004 | 8 350 |
| | N. 8.142 of the Land Registry n. 1 of Moncada | 5 520 | 27/03/2020 | 3 546 | 80 | 3 466 | 3 570 |
| | Av. Textil 56 | 6 723 | 27/03/2020 | 4 400 | 97 | 4 303 | 4 370 |
| | Ctra. Valencia-Barcelona 46 | 7 491 | 27/03/2020 | 3 489 | 78 | 3 411 | 3 720 |
| | Carretera N-340, Allosa de Ranes 27 | 8 518 | 27/03/2020 | 4 973 | 108 | 4 865 | 5 110 |
| TOTAL | | 1 300 118 | | 2 015 478 | 94 073 | 1 921 406 | 1 986 633 |

Frais de gestion

| Frais de gestion | Taux | Base | Montants 2020 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Commission de gestion en zone euro | 13,20 % TTI | Loyers HT encaissés et produits financiers nets | 17 687 k€ |
| Commission de cession de part | 240 € | Montant forfaitaire pour toute cession | NS |
| Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers | Prix de vente < 5 M€ : 1 % TTI Prix de vente > 5 M€ : 0,75 % TTI | Prix net vendeur si réalisation d'une plus-value | 177 k€ |
| Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux | 1 % HT | Montant des travaux | 0 |



La Courrouze - Saint-Jacques de la Lande - Rennes - France - Cédé le 25 juillet 2019

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Skanska - Helsinki - Finlande - Acquis le 10 juillet 2018

Rapports

Rapport de la société de gestion

Caractéristiques principales au 31 décembre 2020

| | |
|--------------------------------|----------|
| • Capital nominal | 1 576 M€ |
| • Distribution 2020 (par part) | 65,40 € |
| • Valeur IFI 2020* (par part) | 959,59 € |

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

| | |
|--------------------------------------------|-----------|
| • Capitalisation (en prix de souscription) | 1 993 M€ |
| • Nombre de parts | 1 828 633 |
| • Nombre d'associés | 33 010 |
| • Distribution estimée 2021 (par part) | 65,40 € |

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

Les immeubles acquis cette année ainsi que ceux acquis en 2015 ont fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2020. Les valeurs des autres immeubles ont été actualisées en décembre 2020.

Occupation des immeubles

| Mouvements et vacances locatives | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Superficie totale (m ²) | 1 297 138 | 1 146 609 | 992 538 | 786 247 | 561 376 |
| Surface vacante (m ²) | 53 816 | 16 158 | 2 875 | 3 898 | 2 581 |
| Taux d'occupation physique (TOP) ^[1] | 96,4 % | 99,3 % | 99,7 % | 99,61 % | 99,39 % |
| Taux d'occupation financier (TOF) ^[2] | 97,3 % | 98,9 % | 99,5 % | 99,58 % | 99,40 % |

[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 2020 SONT LES SUIVANTES, TOUS LES IMMEUBLES ÉTANT EN COURS DE RELOCATION :

- 3 locaux commerciaux pour un total de 468 m² à Amnéville
- 2 locaux commerciaux pour un total de 146 m² à Dublin (Joyce Court)
- 2 locaux commerciaux pour un total de 594 m² à Torcy
- 3 locaux à Technoparc pour un total de 665 m²
- 3 locaux commerciaux à Hambourg pour un total de 10 864 m²
- 1 local commercial à Hoofddorp pour un total de 684 m²
- 2 locaux commerciaux à Val Plaza pour un total de 5 087 m²
- 3 locaux commerciaux à Dublin (Classon House & Kilmainham) pour un total de 881 m²
- 1 local commercial à Lieusant pour un total de 2 438 m²
- 1 local commercial à Vilvoorde pour un total de 200 m²
- 3 locaux commerciaux à Yecla pour un total de 38 245 m²

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

| | Bureau | Commerce | Activité | Santé | Logistique | Hôtel | TOTAL |
|--------------|-----------|-----------|----------|----------|------------|-----------|------------|
| France | 3 | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 7 |
| Europe | 39 | 30 | 6 | 0 | 5 | 13 | 93 |
| TOTAL | 42 | 30 | 8 | 1 | 6 | 13 | 100 |

Composition du patrimoine immobilier : surface en % du total

| | Bureau | Commerce | Activité | Santé | Logistique | Hôtel | TOTAL |
|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|------------|-----------|------------|
| France | 3 | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 | 7 |
| Europe | 29 | 38 | 11 | 0 | 5 | 10 | 93 |
| TOTAL | 32 | 38 | 13 | 1 | 6 | 10 | 100 |

Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2020.

Les charges sont essentiellement composées par :

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

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

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

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

Le 10 mars 2021, 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.

CORUM Origin a collecté sur l'année 2020 147 millions d'euros, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2020, la capitalisation de CORUM Origin s'élève à 1 993 millions d'euros et la SCPI compte 33 010 associés.

Sur l'exercice 2020, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 17 586 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 16 942 k€.

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

S'agissant de l'impact de la crise sanitaire, le Conseil de surveillance prend note de l'impact très limité de cette crise sur la performance de la SCPI grâce aux actions menées auprès des locataires.

Au cours de l'année 2020, le développement des investissements, essentiellement à l'étranger, s'est poursuivi avec onze actifs immobiliers acquis pour un total de 214 M€ acte en main. Les immeubles acquis en 2020 sont à usage de commerces (33 %), bureaux (42 %), logistique (14 %) et hôtels (11 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,31 % acte en main. La durée ferme moyenne des baux restant à courir des nouveaux locataires est de 8 ans.

Le patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2020 est réparti entre treize pays de la zone euro : 24 % aux Pays-Bas, 15 % en Italie, 13 % en Finlande, 10 % en Allemagne, 8 % en Irlande, 7 % en Espagne, 7 % en France, 4 % en Slovaquie, 3 % au Portugal, 3 % en Lituanie, 3 % en Belgique, 2 % en Estonie, 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 1 986 633 k€.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative, tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est presque intégralement loué avec un taux d'occupation physique de 96,4 % (i.e. moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 97,3 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

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 37 M€ n'étaient pas investis au 31 décembre 2020.

Au-delà des propositions de résolution soumises à l'Assemblée Générale ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale ordinaire :

- de renouveler et nommer les membres du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans ;
- de renouveler le montant des jetons de présence versés aux membres du Conseil de surveillance ;
- de renouveler le mandat de l'expert immobilier.

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL DE L'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de la COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de

nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

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

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

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

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

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

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

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et 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 18 MARS 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
COMMISSAIRES AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos au 31 décembre 2020

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

- commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (13,2 % TTC) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2020, la commission de gestion s'élève à 17 686 796,06 € ;
- commission de souscription. Cette souscription se base sur un pourcentage (11,976 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2020, la commission de souscription s'élève à 17 585 766,69 € ;
- commission d'arbitrage. Cette commission se base sur un pourcentage (0,75 % TTI) du prix net vendeur si celui-ci est supérieur ou égal à 5 M€ et sur un pourcentage (1 % TTI) du prix net vendeur si celui-ci est inférieur à 5 M€. Au 31 décembre 2020, la commission d'arbitrage s'élève à 176 718,52 €.

FAIT À PARIS, LE 18 MARS 2021

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
COMMISSAIRES AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE
RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

Rapport de la conformité et de l'audit interne

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

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité de la Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) présente depuis la création de la société de gestion et par son équipe composée de personnes dédiées à la conformité, au contrôle interne ou encore à l'audit.

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

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

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

Gestion des risques

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

L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

- **les contrôles opérationnels de 1^{er} niveau** réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;

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

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Le plan de contrôle 2020 intègre ainsi les nouvelles contraintes réglementaires, notamment, par exemple, les exigences liées à la 5^e directive européenne relative à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

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

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

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

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

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

L'ORGANISATION DE LA CONFORMITÉ

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

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

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif doivent faire l'objet d'une analyse a priori obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM Origin est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la conformité. Pour information, environ 600 documents divers sont revus chaque année.

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

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

L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur qui évolue sur des fonctions spécifiques bénéficie d'un entretien déontologique sur-mesure lors de son arrivée. L'ensemble des collaborateurs ont été formés et sensibilisés sur l'exercice 2020, notamment la formation annuelle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ou encore celle relative à la cybersécurité, d'autant plus importante en cette année particulière.

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

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

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

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.

LES CHALLENGES DE 2021

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management continue de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment des contrôles de premier et deuxième niveau. L'audition de nombreuses start-up spécialisées dans les REGTECH sont encore en cours afin d'identifier les acteurs digitaux qui permettront d'informatiser le dispositif de contrôle interne.

Une réflexion est menée afin de considérer l'intégration de critères extra-financiers (environnementaux, sociaux, et de gouvernance) et la prise en compte des risques en matière de durabilité dans la stratégie de CORUM Asset Management.

Les évolutions réglementaires

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

L'année 2020 a été également marquée par le déploiement opérationnel de la 5^e directive européenne sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme qui a renforcé l'approche par les risques lors de l'entrée en relation avec un client, locataire ou encore lors des transactions immobilières.

Le Règlement général sur la protection des données a également eu encore une forte incidence sur le dispositif en 2020 avec le renforcement de la sécurité informatique dans un contexte de travail à distance et digitalisation forte des process et relation avec les tiers. Le devoir d'information des associés et la protection des données à caractère personnel sont au cœur des préoccupations quotidiennes, tout comme la sécurisation des données de nos clients. C'est pourquoi la politique de protection des données régulièrement révisée est disponible sur le site Internet.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

L'Assemblée Générale ordinaire du 18 avril 2018 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 600 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM Origin au 31 décembre 2020 est de 18,38 %.

Gestion des fonds propres

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

Évaluation indépendante

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

Informations des associés

L'information délivrée aux associés est notre priorité. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (Fil d'actualités, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM Origin 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.

Politique de rémunération

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

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la société de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement : sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 6 136 k€ pour 74 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83 % et de rémunérations variables à hauteur de 17 %.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques, vendeurs) au sens des directives AIFM (34 personnes au 31/12/2020) s'élève à 937 k€, dont 68 % pour les cadres supérieurs et collaborateurs dont les activités ont une incidence sur le profil de risque de la SCPI CORUM Origin.

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale ordinaire du 20 avril 2021

Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire :

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

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 2020 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 107 321 580 € et un capital social nominal de 1 576 287 511,38 €.

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 2020 | 107 321 580 € |
| • Report à nouveau | 503,28 € |
| • Résultat disponible à affecter | 107 321 579,56 € |
| • Dividende | 107 313 888,39 € |
| • Report à nouveau après affectation | 8 194,45 € |

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 | 1 625 964 743,81 € | 889,17 € |
| Valeur de réalisation | 1 681 881 805,44 € | 919,75 € |
| Valeur de reconstitution | 2 042 767 843,05 € | 1 117,10 € |

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

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur d'un montant de 3 569 241 € brut, soit 2 138 390 € net de fiscalité, versée en deux acomptes par la société de gestion selon les dispositions de l'article 34 des statuts, sur la base du nombre de parts souscrites au 30 septembre 2020 et au 31 octobre 2020 et versée aux associés propriétaires de ces parts.

SIXIÈME 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.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

Sous réserve de l'adoption de la 6^e résolution, l'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de surveillance les huit (8) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique) :

- DAUDÉ Daniel, propriétaire de 269 parts, demeurant à Aurillac, 67 ans, notaire (à la retraite), titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management ;
- DAVY Olivier, propriétaire de 103 parts, demeurant à Paris, 52 ans, coach professionnel, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI ;
- IMMOBILIÈRE DE L'AQUEDUC SCI, représentée par Elisabeth CLASQUIN (49 ans, cadre de la fonction publique territoriale) : propriétaire de 254,72 parts, demeurant aux Clayes-sous-Bois (RCS Versailles 795 103 746), titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI ;
- MACHADO José, propriétaire de 58 parts, demeurant à Paris, 43 ans, enseignant à l'université Paris-Dauphine et membre du comité d'organisation Rugby France 2023, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI ;
- TORTAJADA Stéphane : propriétaire de 69,37 parts, demeurant à Paris, 48 ans, directeur financements et investissements (EDF), actuel président de CORUM Origin, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI gérée par CORUM Asset Management.

Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :

- BLIN Alizée : propriétaire de 25 parts, demeurant à Paris, 33 ans, responsable du contrôle de gestion de la marque Lancôme monde (poste actuel), précédemment manager audit financier externe et commissaire aux comptes

et contrôleur financier (groupe L'Oréal), titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI ;

- COURBÈS Michel, propriétaire de 119 parts, demeurant à Toulouse, 64 ans, notaire honoraire (à la retraite), titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI ;
- COURTY Julien, propriétaire de 700 parts, demeurant à Brunoy, 36 ans, intégrateur des règles ASL (analyse du soutien logistique), précédemment technicien support applicatif pour les outils de programmation et programmeur des opérations de maintenance préventive sur la STF ligne D et R, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI ;
- GUADAGUIN Paul, propriétaire de 234 parts, demeurant à Genève en Suisse, 34 ans, responsable de la stratégie et du développement d'une société financière, précédemment consultant en organisation et stratégie dans le secteur de la banque privée et la gestion d'actifs en France et en Suisse, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management ;
- MACQUET Marie-Hélène : propriétaire de 30 parts, demeurant à Montardon, 64 ans, responsable immobilier (à la retraite), titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI gérée par CORUM Asset Management ;
- MENHIR AEDIFICIUM SAS, représentée par Véronique DUVEAU (56 ans, dirigeante de société) : propriétaire de 100 parts, demeurant à L'Hay-les-Roses (RCS Créteil 801 754 086), titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management ;
- OSOLEIL SCI, représentée par Aurélien ROL (40 ans, juriste fiscaliste) : propriétaire de 186 parts, demeurant à Levallois-Perret (RCS Nanterre 829 555 283), titulaire de deux mandats de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management ;
- ROSNOBLET Gabriel, propriétaire de 140 parts, demeurant à Limonest, 65 ans, expert-comptable - commissaire aux comptes, conseil aux sociétés, titulaire de deux mandats de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management.

Les huit membres remportant le plus de voix sont nommés membre avec le pourcentage de voix suivantes :

[Nom des candidats élus]

HUITIÈME 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 de l'activité de ses membres pour l'année 2021. Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article 27 des statuts, l'Assemblée Générale constate que le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE est arrivé à échéance et décide de renouveler le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier pour une durée de 5 ans, à compter de l'exercice 2021.

DIXIÈME 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.



Odyssey Hotel Group - Francfort - Allemagne - Acquis le 23 mars 2019

CORUM Origin

CORUM Origin, société civile de placement immobilier à capital variable, créée le 6 février 2012 et ouverte au public le 6 avril 2012.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- M. Stéphane TORTAJADA - Président
- 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 expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Société de gestion

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

CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

Les commissaires aux comptes

TITULAIRE

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19 rue Clément Marot

75008 Paris

SUPLÉANT

Rémi Savourin

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

CORUM L'Épargne et la voile

Après l'abandon, le rebond !

2021, UNE ANNÉE AU SERVICE DU COLLECTIF

Pourquoi la voile ?

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

« Ce projet sur 4 ans avec Nicolas Troussel est emblématique de notre manière d'envisager l'épargne : pas de performance sans investissement dans la durée. C'est cette idée que nous souhaitons partager avec le grand public. »

FRÉDÉRIC PUZIN
FONDATEUR DE CORUM L'ÉPARGNE

Retour sur 2020

En 2020, nous avons pour objectif de terminer la construction du nouvel IMOCA CORUM L'Épargne et d'être présents au départ du Vendée Globe dans les meilleures conditions possibles. Nicolas Troussel s'est élancé des Sables-d'Olonne le 8 novembre 2020, et a réussi un départ remarquable, avec un passage en tête de la première marque. Malheureusement, alors qu'il pointait en septième position, le bateau a perdu son mât au neuvième jour de course, contraignant Nicolas à l'abandon. Cette participation au Vendée Globe aura toutefois offert une belle visibilité à la marque. Le bateau est actuellement remis en état afin de continuer son programme de courses.

Un duo de légende pour 2021

Pour répondre aux ambitions de ce programme, c'est un coéquipier de premier plan qui sera aux côtés de Nicolas en 2021 : Sébastien Josse. Déjà présent au sein de l'équipe CORUM Sailing en 2020, il a participé à la campagne de préparation au Vendée Globe. Sébastien est un coureur au large connu et reconnu. Vendée Globe, Route du Rhum, Volvo Ocean Race, des transatlantiques et tours du monde en monocoque et multicoque, en solitaire ou en équipage : c'est un grand marin avec une expérience unique au plus haut niveau.



NICOLAS TROUSSEL
SKIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE



SÉBASTIEN JOSSE
CO-SKIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE

Un programme sportif ambitieux en 2021

Mai / juin

The Ocean Race Europe (en équipage)

8-10 août

Rolex Fastnet (en double)

15-19 septembre

Défi Azimut (en double)

Novembre

Transat Jacques Vabre (en double)



CORUM L'EPARGNE

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

