



CORUM
ORIGIN

L'essentiel
DE VOTRE VIE D'ASSOCIÉ
RAPPORT ANNUEL 2019

Merci aux associés
Stéphane T. et Elizabeth L.
qui ont aimablement
accepté de figurer
dans ce rapport annuel.

Les experts en parlent...

Très innovante, la SCPI CORUM Origin a été la première à offrir la souscription en ligne, à verser des loyers chaque mois [...]. En outre, il est possible de réinvestir ses revenus dans de nouvelles parts ou régulièrement, de façon planifiée.

ARTICLE PUBLIÉ
EN DÉCEMBRE 2019



Il est vrai que par rapport à l'investissement immobilier locatif traditionnel, la pierre-papier présente de nombreux avantages. Elle est accessible pour des montants moins élevés que l'achat d'un studio ou même d'une place de parking, et surtout l'épargnant n'a plus à se soucier de la gestion de son investissement. Ce sont en effet les sociétés de gestion agréées par l'AMF qui se chargent d'acheter les immeubles, de procéder à leur entretien, de trouver les locataires et d'encaisser les loyers qui généreront des revenus pour l'investisseur.

ARTICLE PUBLIÉ
LE 7 JUILLET 2019

**Le nouvel
Economiste**

Message
du Président 04

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 06

L'essentiel
de l'année 2019 08
Les distinctions 10
Les performances
2019 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 2019 23
Les immeubles
vendus en 2019 31
L'environnement 34

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS 36

Le marché des parts 38
Les données
financières 39
Comptes annuels
2019 41

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 58

Rapports 60
Projets de résolutions
à l'Assemblée
Générale 67

CORUM L'ÉPARGNE ET LA VOILE 70

Message du Président

Oü Harmet - Tallinn - Estonie - Acquis le 04/01/2019

Et fin 2019 le pangolin entra en scène !

FRÉDÉRIC
PUZIN
PRÉSIDENT



Cet édito est traditionnellement consacré au bilan de l'année écoulée et dresse un rapide panorama pour l'année en cours. Cette fois-ci, l'actualité va me conduire à vous parler de 2020.

Tenir ses engagements

Mais avant cela, signalons que 2019 s'est déroulée dans la droite ligne des 8 dernières années, avec un objectif de rendement de 6 % atteint et même dépassé : ainsi, le **rendement issu des loyers s'est établi à 6,05 % et celui des plus-values de cessions d'immeubles à 0,2 %**. Le prix de la part a lui augmenté de 1,4 % au 1^{er} juin dernier. Vous découvrirez dans ces pages les investissements et cessions réalisés.

Le contexte, à l'heure où j'écris ces lignes, est très particulier. Cela fait plusieurs années que je m'inquiète dans les Rapports Annuels ou les Fils d'Actualités de la hausse des prix du marché immobilier : en effet, les taux d'intérêt n'ont cessé de baisser jusqu'à devenir nuls, ce qui a justifié de la part des investisseurs l'achat d'immeubles de plus en plus chers. Dans ce contexte d'afflux d'argent et de coût de la dette quasi nul, les loyers n'ont augmenté, eux, que très légèrement. Beaucoup d'acheteurs avec de l'agent plein les poches ont ainsi produit une inflation sans précédent : les prix de l'immobilier européen ont été artificiellement portés vers des sommets et le rendement des placements immobiliers vers le bas.

Souvenons-nous par exemple que les immeubles de bureaux les plus chers à Lyon s'achetaient en 2011 sur la base d'un rendement de 6 %, ce qui représentait l'équivalent de 16 ans de loyers.

En 2019, ce taux était ramené à 3 %... soit 33 ans de loyers pour rentabiliser l'opération ! La raison première de cette évolution réside dans la baisse de taux d'intérêt devenus nuls ; et même si l'on comprend qu'un rendement de 3 % dans l'immobilier reste certes plus attractif qu'un rendement à 0 %, il est clair qu'à ce niveau de prix on prend un risque important sur son capital. Plus on achète cher, plus le risque que l'on prend est important : risque d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt ou de tout autre événement de nature à ébranler la confiance des investisseurs. Dans ce contexte, **au lieu de subir le marché, nous avons cherché à l'utiliser**. Tout d'abord en investissant dans des

pays plus favorables aux acheteurs : Espagne (2012), Portugal (2014), Pays-Bas (2015) et Irlande (2018). Ensuite en trouvant des immeubles à des prix intéressants, par exemple en rebondissant sur des opportunités (vendeur pressé de vendre, par exemple). Enfin 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. C'est ainsi que nous avons limité la collecte d'épargne aux environs de 300 M€ depuis 2016.

En synthèse, nous sommes restés prudents dans un marché qui nous semblait déraisonnable. Selon nous, la question n'était pas de savoir s'il y allait avoir une crise, mais quand celle-ci aurait lieu.

Et fin 2019 le pangolin entra en scène

Quel est le lien entre un immeuble qui s'achète pour 33 ans de loyers à Lyon et ce petit mammifère vendu pour sa viande sur les marchés de Wuhan en Chine ? *A priori* aucun. Dans les faits, la confiance des investisseurs !

À l'heure où ces lignes paraîtront, fin mars 2020, la pandémie de COVID-19 qui aurait pour origine ce pauvre pangolin, aura touché une grande partie du territoire européen et du monde. Quelle que soit l'issue de cette pandémie sur le plan sanitaire, elle aura déjà engendré de violents soubresauts sur les marchés financiers : pensez qu'en une seule journée, les marchés affichaient des évolutions de cours, parfois de -9 % le matin, +6 % à midi, -5 % finalement en fin de journée...

Le virus a amené les États à prendre des mesures sanitaires qui ont ralenti, voire stoppé, la circulation des biens et des personnes, afin de tenter de ralentir la contagion... La production diminue, la consommation également. Donc le chiffre d'affaires du commerce mondial dans son ensemble baisse... tout comme celui du commerçant de quartier. Et la confiance dans le lendemain se perd. Les investisseurs doutent, les banques prêtent moins...

Quelles seront les conséquences réelles de cette crise sur le marché immobilier européen ? On ne le sait pas, mais elles seront importantes sans aucun doute.

CORUM Origin : un placement connecté avec l'économie réelle

Les immeubles qui composent son patrimoine sont loués à des entreprises. Si l'activité de celles-ci est ralentie ou gravement perturbée pendant plusieurs semaines, certains locataires rencontreront des difficultés pour payer leurs loyers. Faisons un calcul simple ensemble : prenons l'hypothèse que 30 % des locataires viennent à ne plus payer leur loyer pendant 1 an, l'objectif de rendement de 6 % passerait alors mécaniquement à 4,2 % Nous pensons que cela ne se produira pas et nous serons probablement plus proche de l'objectif de 6 %... mais compte tenu de ce qui s'est passé en bourse début 2020, c'est **une performance qui resterait plus qu'honorable**. C'est à des scénarios de ce type que nous nous préparons depuis des années. Et pour affronter ces situations, votre SCPI possède des fondamentaux réellement solides, dont une **diversification quasi unique parmi les produits d'épargne** sur le marché :

- Un patrimoine composé de 126 immeubles ;
- Des immeubles répartis dans 13 pays ;
- 242 locataires aux activités également très diversifiées ;
- Des immeubles qui ont été achetés avec des rendements élevés, représentant en moyenne moins de 14 ans de loyers pour couvrir le prix d'achat.

La diversification est une bonne protection. **Investir sur le long terme en est une autre**. En une journée la Bourse de Paris a perdu 9 %, soit l'équivalent de 18 mois de rendement sur la base de l'objectif de performance de 6 % de votre SCPI.

Quels seront les effets réels de cette pandémie ?

Soit cette crise sanitaire sera le déclencheur d'une crise économique et financière profonde, et nous serons confrontés au scénario de la récession. Dans ce cas, il y aura de réelles opportunités d'investissement, comme cela s'est produit en 2008 et 2009. Et donc une période propice au développement de votre SCPI. Soit la pandémie de COVID-19 et ses retombées actuelles seront simplement transitoires ; cela débouchera probablement sur une nouvelle période d'euphorie collective engendrée par le sentiment de revenir à la vie après avoir frôlé le pire. Ce serait alors le scénario en V : forte baisse de l'activité économique puis reprise. Quel que soit le scénario post-crise, il faudra gérer la situation qui se présente à nous de façon pragmatique. Il faudra savoir saisir les opportunités dans un marché immobilier qui va peut-être, pour un temps, revenir sur terre. Et comme après chaque crise, les perspectives d'appréciation des immeubles seront intéressantes.

C'est pour la gestion de cette situation que les équipes de CORUM se sont préparées depuis des années.

Les temps forts de l'année

Au-delà de la diversification et du rendement proposés par les diverses solutions **CORUM**, j'ai été séduit par la possibilité de souscrire en démembrement qui représentait un véritable atout pour ma stratégie patrimoniale.

Lorsque m'est venue l'idée de souscrire de nouvelles parts CORUM Origin à crédit, j'ai également pu être accompagné dans ma démarche par mon interlocuteur CORUM L'Épargne qui a fini de m'éclairer sur les avantages et les inconvénients. La relation que j'entretiens avec lui est un vrai "plus".

STÉPHANE T.
ASSOCIÉ CORUM ORIGIN,
CORUM XL ET CORUM ECO



Galway - HPE - Galway - Irlande - Acquis le 29/09/2017

L'essentiel de l'année 2019

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

CORUM Origin : une année marquée par une revalorisation de la part et le versement d'un dividende exceptionnel le 24 décembre.

Acheter des parts de CORUM Origin est un placement immobilier. Comme tel, il s'agit donc d'un investissement à long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital, et dont 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 attirons votre attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

13 pays investis en zone euro dont 1 nouveau, la Lituanie

8 ans après sa création, CORUM Origin est investie dans 13 pays, plus que n'importe quelle autre solution d'épargne immobilière française.

Toute l'année, notre équipe d'experts sillonne l'Europe à la recherche d'opportunités d'investissement comme en Lituanie, où des actifs ont rejoint le patrimoine au 3^e trimestre 2019. La Lituanie est le deuxième pays balte qui connaît le plus fort taux de croissance économique. Il offre des opportunités intéressantes en bordure de la capitale avec des commerces de qualité à des prix abordables.

 30 180
associés

Au cours du 4^e trimestre 2019, CORUM Origin a célébré la venue de son 30 000^e associé. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour offrir le meilleur à votre épargne !

Une augmentation du prix de la part (de +1,4 %)
1 075 € » 1 090 €

Des experts indépendants ont revalorisé le patrimoine de CORUM Origin. Ainsi, le prix de la part, frais et commission de souscription inclus, est passé de 1 075 € à 1 090 €, soit une augmentation de 1,4 %.

Versement d'un dividende exceptionnel

La fin d'année a été marquée par le paiement d'un dividende exceptionnel, suite aux ventes de plusieurs immeubles réalisées cette année. La vente du siège social et la plateforme logistique de Zeeman aux Pays-Bas représente 90 % de la plus-value intégralement reversée à nos associés. Ce dividende exceptionnel, qui représente 0,20 % de la performance annuelle, démontre une nouvelle fois notre capacité à créer de la valeur depuis l'investissement jusqu'à la vente de l'immeuble.

 Capitalisation
au 31 décembre 2019
1 867 M€

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2019, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM Origin.

CORUM
ORIGIN

élue meilleure SCPI diversifiée en 2019 pour la troisième année consécutive

Une distinction qui vient récompenser ses nombreux atouts. Parmi eux : sa performance, sa diversification dans toute la zone euro et son taux d'occupation des immeubles, proche des 100 %.



VICTOIRE D'OR : CORUM L'épargne
pour sa SCPI Corum Origin

CE CLASSEMENT EST RÉALISÉ
PAR LE MAGAZINE LE PARTICULIER.

Distinction par Le Particulier publiée en septembre 2018, sur la base de 3 critères (perspectives futures, performances passées et qualité intrinsèque). Tous les critères et le classement des Victoires des SCPI du magazine Le Particulier sur www.corum.fr.

CORUM
ORIGIN

meilleure SCPI internationale

Une distinction décernée par les Victoires de la Pierre Papier, pour récompenser la stratégie en zone euro de CORUM Origin.



Prix décerné lors de la cérémonie des Victoires de la Pierre-Papier organisée par la revue Gestion de Fortune. Les critères de sélection reposent soit sur des critères qualitatifs sur la base d'une délibération d'un jury à partir des dossiers de candidature envoyés par les gestionnaires de fonds, soit quantitativement, sur la base des performances déclarées par les gestionnaires et contrôlées par la rédaction. Le jury est souverain pour sa part dans la détermination des critères qualitatifs.

Les distinctions

Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Allemagne - Acquis le 15/02/2019

Les solutions CORUM L'Épargne primées par les experts du marché depuis leur création.



2019
2018
2017



Les solutions CORUM en tête du classement IEIF toutes SCPI confondues.



2019
2018
2017



CORUM XL élue SCPI la plus prometteuse en 2019.
CORUM Origin élue meilleure SCPI de l'année 2017, 2018, 2019.

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



2019
2018



CORUM Origin
• Meilleure SCPI à capital variable supérieure à 5 ans en 2018
• Prix de l'innovation 2018
• Meilleure SCPI internationale en 2019

CORUM XL
• Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

CORUM AM
• Prix de l'innovation 2018



2019



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



2019
2018



CORUM Origin
• Meilleure SCPI de moins de 10 ans en 2018
• Prix de l'innovation 2018
• Top d'Or 2019
• Meilleure SCPI internationale en 2019

CORUM XL
• Top d'Argent du meilleur bulletin d'information 2019
Classement sur ToutSurMesFinances.com (3 critères : performance, qualité du patrimoine, services innovants).



2019
2018
2017
2016
2015



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".

Les performances 2019



En 2019, CORUM Origin affichait une performance de 6,25 %, supérieure à l'objectif annuel pour la 8^e année consécutive.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



67,53 €

Dividende annuel brut par part en 2019

Les associés CORUM Origin en jouissance sur l'année 2019 ont perçu un dividende de 67,53 € par part.

6,25 % (DVM)*

Taux de distribution sur valeur de marché de CORUM Origin en 2019. Elle se décompose comme suit :

- 6,05 % sont issus des loyers payés par nos locataires,
 - 0,20 % provient des plus-values réalisées sur la vente de nos immeubles cette année.
- Pour en savoir plus sur les ventes réalisées, voir en page 21 du présent rapport.



5,65 %

Taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans

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

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

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

Taux d'occupation annuel des immeubles



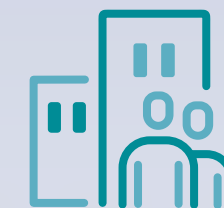
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



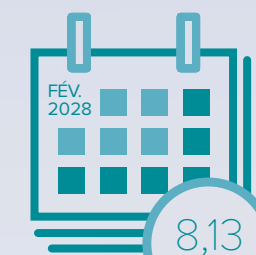
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Locaux occupés :
 TOF (98,94 %)
 Sous franchise (0,59 %)

Locaux vacants :
 En recherche de locataires (0,47 %)



242
 Nombre de locataires



8,13
 années

Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer



*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, 0,20 % en 2019), 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.

Observer le marché immobilier

Proposer une solution d'épargne immobilière innovante, c'est offrir à nos associés des options pour leurs projets : **versement programmé, réinvestissement des dividendes potentiels, accès à un espace dédié...** nous mettons tout en œuvre pour offrir le meilleur à votre épargne.

Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Allemagne - Acquis le 15/02/2019

L'analyse du marché immobilier

ELKO

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

2019 marque un tournant historique :

La France et l'Allemagne battent des records en matière d'investissement dans l'immobilier d'entreprise.

Ces deux pays représentent un volume total de 115 milliards d'euros, soit 41 % de l'ensemble des investissements immobiliers réalisés en Europe. C'est l'une des raisons pour lesquelles CORUM Origin n'a rien acheté dans ces pays en 2019*.

PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS



En Europe, de façon générale, les prix des immeubles de bureau et de logistique augmentent plus vite que les loyers, et entraînent les taux de rendement à la baisse. *A contrario*, ils augmentent sur le commerce, y compris en centre-ville dans plusieurs grandes métropoles comme Londres, Madrid, Milan ou Bruxelles (cf. graphique).

En revanche, votre fonds s'est positionné sur huit autres pays, la Lituanie faisant figure de nouvel entrant dans le portefeuille. CORUM Origin est aujourd'hui investi dans 13 pays de la zone euro et constitue de loin le fonds le plus diversifié du marché. Cette diversification est géographique, mais également typologique : commerce, bureau, logistique.

Cette stratégie permet à CORUM Origin de **maintenir un niveau de rendement moyen élevé sur ses acquisitions** (7,25 % en moyenne en 2019) tout en conservant ses standards en termes de sécurité locative (durée ferme moyenne des baux de 9,6 ans pour les acquisitions 2019) et de diversification (17 transactions, dans 8 pays, sur 4 types de biens).

Le commerce en bas de cycle ?

En 2019, alors que le volume total d'investissement en Europe a augmenté par rapport à 2018, les acquisitions d'actifs commerciaux ont chuté de 17 %.

Dans le même temps, les transactions sur le bureau, la logistique et les immeubles dits "alternatifs" (hôtellerie, santé, loisir...) ont vu leur volume augmenter.

Comment expliquer ce désamour pour le commerce ? Pour bien comprendre ce mouvement, il faut revenir à la crise financière de 2008. À l'époque, les grands investisseurs sortant d'une forte baisse de la valeur des immeubles de bureau, suite à une financiarisation excessive du secteur, trouvent toutes les vertus aux immeubles de commerce. En effet des locataires créent pour eux même de la valeur dans l'immeuble en constituant un fonds de commerce à travers un emplacement. Ils ont donc de bonnes raisons de payer le loyer aux propriétaires. Et ils ont également tout intérêt à renouveler leurs baux afin de conserver la valeur du fonds de commerce créé. Dit plus simplement, on déménage plus facilement d'un bureau qu'on ne libère un local commercial. Et puis le commerce est en lien avec la vie réelle, il est moins impacté par les crises financières : argument qui compte en 2009, il y aura toujours des consommateurs et des clients dans les magasins. Des immeubles occupés sur le long terme avec des revenus locatifs élevés, c'était plutôt rassurant à la sortie d'une crise.

Le problème, c'est que ce regain d'appétit pour le commerce a fait monter les prix pendant près de 10 ans. Et beaucoup plus vite que les loyers... et donc les rendements ont baissé ! Un immeuble de commerce qui valait 6 % en 2009 en valait 3 % en 2018. Et à ce prix, oui, le commerce perd de son intérêt. Surtout si on considère :

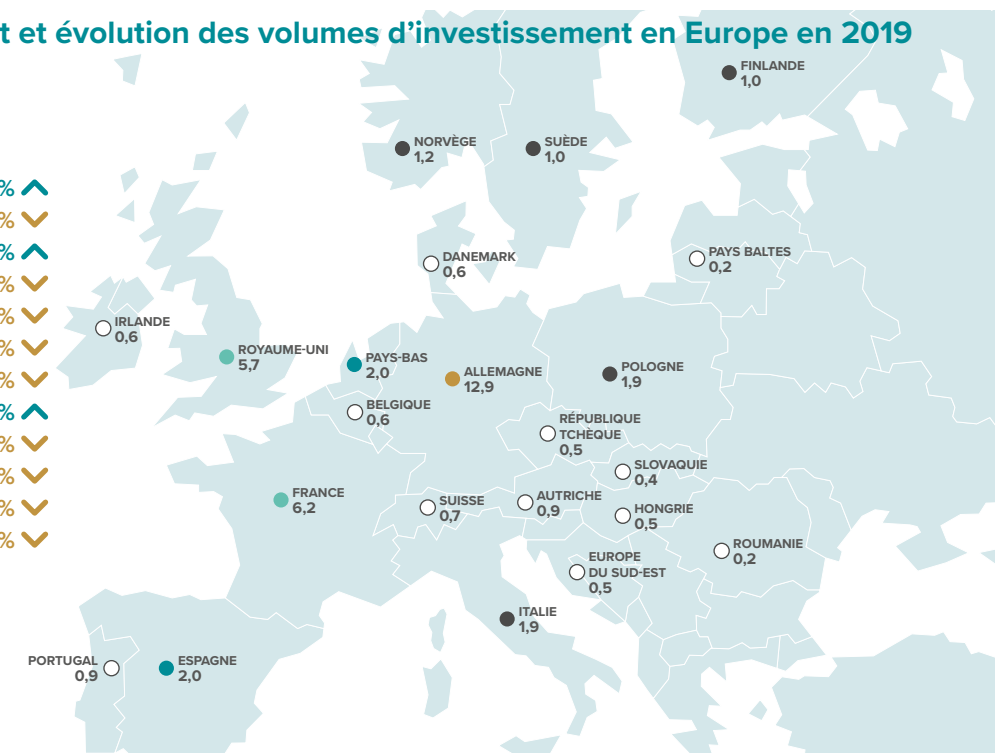
- L'émergence d'e-commerçants comme Amazon, bien sûr, inquiète les acquéreurs potentiels et les amène à liquider leurs actifs commerciaux pour se concentrer sur la logistique ;
- Les difficultés de certains locataires, dans le domaine de la mode ou de la grande distribution, en partie liées à un excès d'offre ;
- La stagnation des loyers, notamment dans des zones commerciales secondaires - par exemple les fameuses "boîtes à vendre" en périphérie des villes.

Taux de rendement et évolution des volumes d'investissement en Europe en 2019

EUROPE 2019
43 Mds €
-17 % VS 2018

Allemagne	+15 %	▲
Royaume-Uni	-13 %	▼
France	+37 %	▲
Pays-Bas	-31 %	▼
Italie	-13 %	▼
Espagne	-54 %	▼
Pologne	-23 %	▼
Irlande	+31 %	▲
Belgique	-59 %	▼
République tchèque	-30 %	▼
Luxembourg	-100 %	▼
Roumanie	-42 %	▼

● > 10 Mds €
● 5 à 10 Mds €
● 2 à 5 Mds €
● 1 à 2 Mds €
○ < 1 Md €



Source : BNP Paribas Real Estate

C'est une question de prix et de rendement !

Les exagérations d'hier sur les prix du commerce ne sont pas plus fondées que les tendances déflationnistes d'aujourd'hui, et **c'est donc le moment de saisir les opportunités**. Et pour bien illustrer qu'une tendance n'est jamais éternelle, le patron d'Amazon Jeff Bezos a annoncé qu'il allait ouvrir des boutiques dans les centres-villes afin de réduire l'empreinte carbone de son entreprise. Nous verrons...

Et la crise du coronavirus va encore amplifier ce phénomène de désamour des investisseurs pour le commerce. Le paiement des loyers sera, pour certains locataires, décalés de quelques semaines : "le commerce est mort", "le commerce est un investissement à risque", "les immeubles de bureaux offrent une meilleure protection" ! À 3 % de rendement oui, à 7 % avec des locataires solides non.

Vous l'avez compris, chez CORUM, nous considérons les tendances à la hausse comme un risque potentiel, les tendances à la baisse comme une possible opportunité. Nous avons investi 245 M€ dans le commerce en 2019 à un rendement moyen de 7,41 % avec de grands locataires. Certains biens ont été achetés sur des rendements élevés, comme les supermarchés irlandais et finlandais ou les magasins de bricolage en Italie et en Lituanie. D'autres correspondent à des commerces de centre-ville, qui étaient absolument hors de portée pour CORUM Origin il y a encore deux ans compte tenu des objectifs de rendement de votre fonds (exemple de Delft et Zandaam aux Pays-Bas). Ces exemples illustrent notre approche contracyclique.

Le coronavirus

Concernant la crise du Coronavirus, il convient de préciser que sur les investissements de commerce réalisés en 2019, 28 % ont été réalisés dans des commerces alimentaires de type supermarché, qui devraient plutôt bénéficier de cette crise, ou tout du moins ne pas en souffrir puisqu'ils restent ouverts. Dans les autres cas, nous mettrons en place les mesures d'accompagnement pour les locataires qui en auraient la nécessité pour reprendre leur activité à la sortie de crise. Les mesures d'accompagnement seront étudiées au cas par cas et pourront notamment avoir la forme de mesures transitoires telles que le paiement mensuel du loyer plutôt que trimestriel, l'utilisation momentanée des nombreuses garanties données par les locataires pour couvrir quelques échéances de loyer (et reconstitution à suivre des garanties), différé de paiement des échéances de loyer pendant la période de confinement... **Nous serons par ailleurs extrêmement vigilants sur les locataires inciviques qui formuleraient des demandes d'accompagnement alors même que leur situation financière leur permettrait de passer sans difficulté cette période.** Vous trouverez sur le site CORUM L'Épargne, dans la page dédiée à la crise du coronavirus, l'état des demandes des locataires et leur impact sur le rendement de CORUM XL.

Les enjeux en 2020 ?

Certains propriétaires qui ont acheté très cher des immeubles dans un passé récent, pourrait être contraints de vendre. Les loyers baisseront. **Il y aura probablement des opportunités d'investissement offrant des rendements immobiliers élevés.** Les équipes d'investissement de CORUM sauront alors les saisir comme elles l'ont fait dans le passé en Espagne, au Portugal et aux Pays-Bas.

*À l'exception des hôtels Moxy qui avaient été achetés en 2017 lors de leur construction, mais dont le paiement fut décaissé en 2019.

Se développer et innover

Je me suis penchée sur le démembrement viager de parts de SCPI sur **CORUM Origin**. Quand on commence à s'y intéresser, on en comprend très vite l'intérêt. Ma mère souhaitait commencer à me transmettre un patrimoine tout en touchant un revenu.

Le démembrement viager répond à cet objectif de transmission et me permet de me constituer un patrimoine sans alourdir ma fiscalité. Acheter des parts a été plutôt rapide, mon interlocuteur CORUM L'Épargne a répondu à toutes mes questions et la souscription en ligne est assez simple, je n'étais pas obligée de me déplacer, ce qui était pratique.

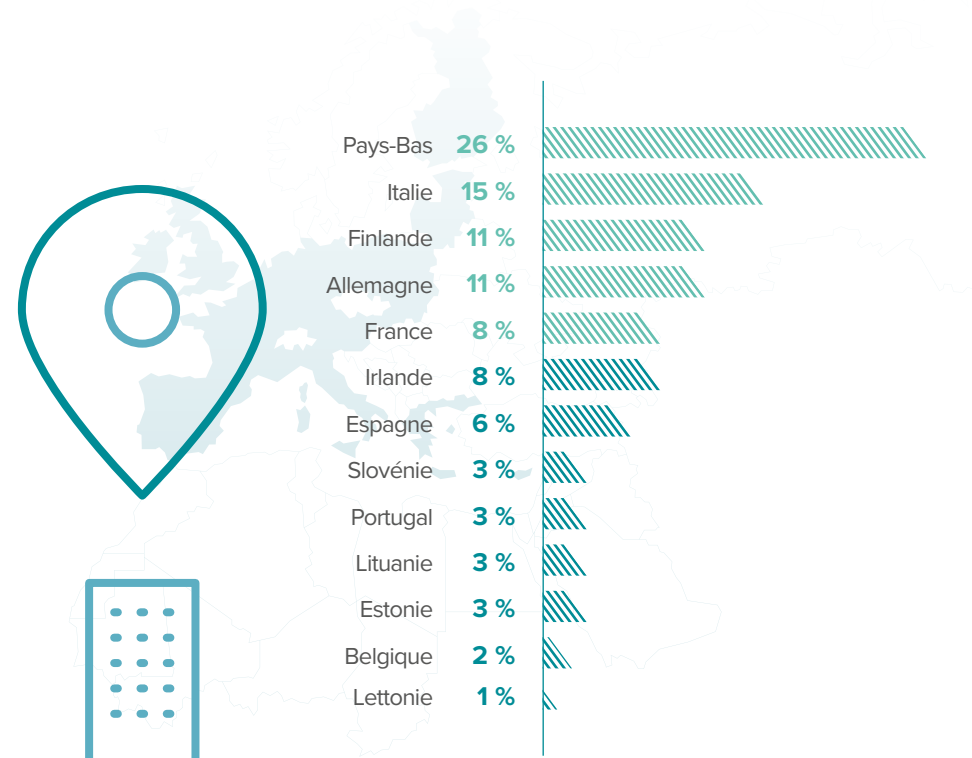
ELIZABETH L.
ASSOCIÉE CORUM ORIGIN
ET CORUM XL

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

Le profil du patrimoine immobilier

Skanska - Helsinki - Finlande - Acquis le 10/07/2018

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Taux d'occupation annuel des immeubles



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOF)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Locaux occupés :
 TOF (98,94 %)
 Sous franchise (0,59 %)

Locaux vacants :
 En recherche de locataires (0,47 %)

Répartition typologique (en % de la valeur vénale)



41 %
BUREAU



30 %
COMMERCE



9 %
ACTIVITÉ



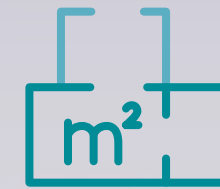
14 %
HÔTEL



5 %
LOGISTIQUE



1 %
SANTÉ



1 146 610
superficie totale en m²
(superficie vacante 16 158 m²)



126
Nombre d'immeubles



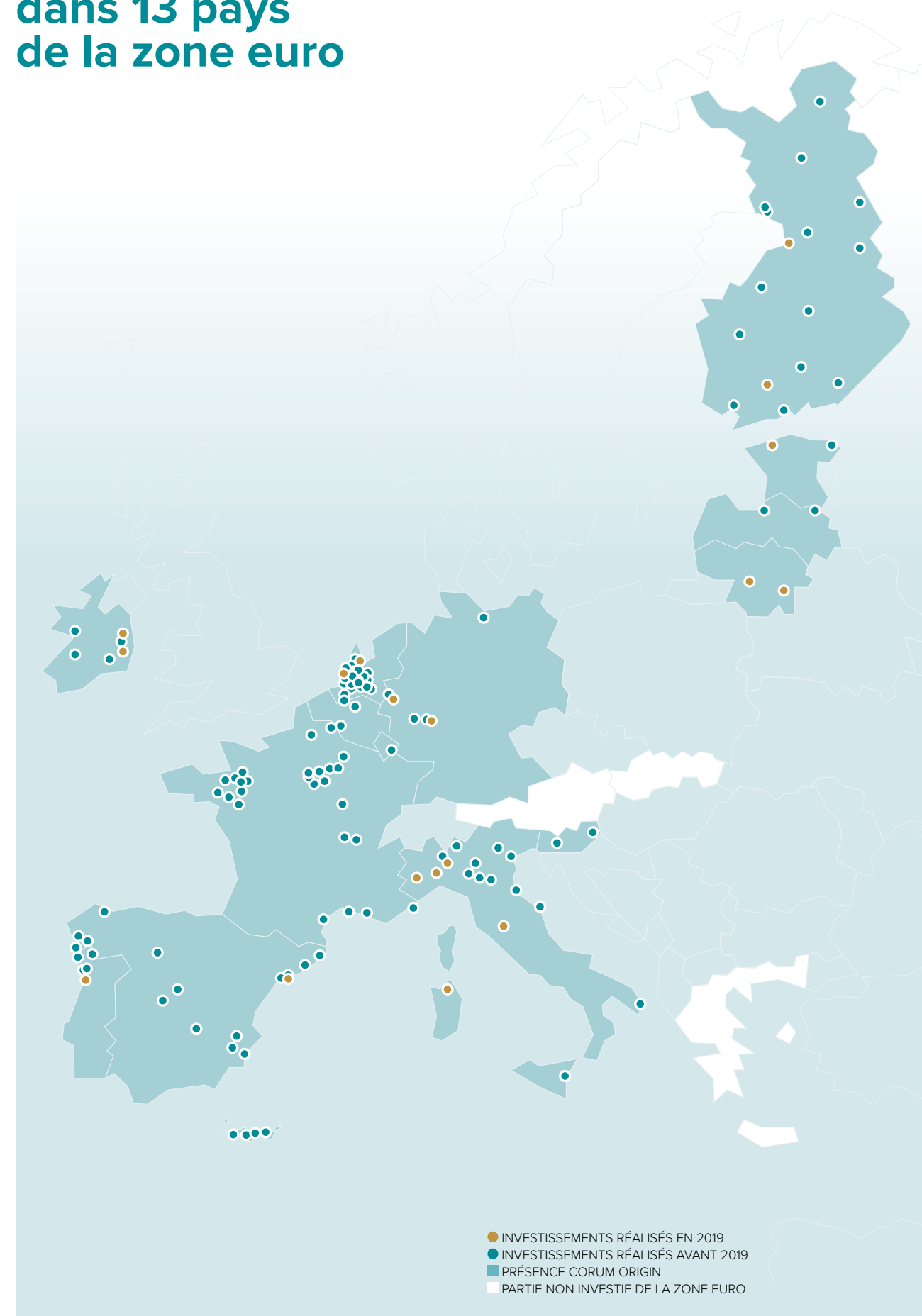
242
Nombre de locataires



8,13
années
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

Skanska HQ - Helsinki - Finlande - Acquis le 10/07/2018

Une présence dans 13 pays de la zone euro



Les immeubles acquis en 2019

Les investissements réalisés par CORUM Origin au cours de l'année 2019 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.

Italie



Bricofer Italia S.p.A. | Osasco, Alessandria, Olbia

ACQUIS LE 08/05/2019

Prix d'acquisition : 32 M€

Rendement à l'acquisition : 7,22 %

Surface : 23 891 m²

Typologie : Commerce

Locataire : Bricofer Italia S.p.A.

Durée du bail restant à courir : 12 ans ferme

Au mois de mai 2019, CORUM Origin a fait l'acquisition, auprès du groupe Bricofer Italia S.p.A., de trois magasins de bricolage. L'enseigne Bricofer Italia, qui en était jusqu'à lors propriétaire, a décidé de vendre mais de rester locataire, afin d'obtenir des liquidités pour se développer et ouvrir de nouveaux magasins. Ces trois magasins, d'une surface totale de 23 891 m², situés dans les villes d'Osasco et d'Alessandria en Italie du Nord, et à Olbia en Sardaigne, ont été achevés respectivement en 2009, 2013 et 2015. Le groupe Bricofer Italia, enseigne leader

de bricolage en Italie avec 130 magasins, exerce son activité dans le pays à travers trois marques : Bricofer et Bricoself, qui s'adressent à une clientèle de particuliers, et Ottimax, vendeur de matériaux de construction pour les particuliers et les professionnels. Le groupe compte plus de 700 employés. Avec un coût total d'acquisition de 32 M€, le rendement est de 7,22 % net de tous frais. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée ferme de 12 ans. Par ailleurs, tout au long du bail, les travaux des magasins seront à sa charge.



Autogrill S.p.A. | Rozzano

ACQUIS LE 28/06/2019

Prix d'acquisition : 19,1 M€

Rendement à l'acquisition : 6,91 %

Surface : 13 504 m²

Typologie : Bureau

Locataire : Autogrill S.p.A.

Durée du bail restant à courir : 5,5 ans ferme

CORUM Origin a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux en Italie dans la banlieue sud de Milan, à 10 minutes seulement du centre-ville. Cet immeuble, construit en 1989 et d'une superficie totale de 13 504 m², possède 275 places de parking et est occupé par le siège social d'Autogrill. Présent sur le site depuis près de 20 ans, Autogrill procède actuellement à une rénovation complète de ses espaces de travail. Plateaux de bureaux, cafétéria et espaces de recherche et développement :

le locataire investit massivement dans l'immeuble. Autogrill est le leader mondial de la restauration sur les autoroutes. L'entreprise est présente dans 31 pays avec 4 000 points de vente près des autoroutes, des aéroports ou encore dans les halls de gare. Son chiffre d'affaires était de 4,6 milliards d'euros en 2018. Ces bureaux, acquis pour 19,1 M€, génèrent un rendement net de tous frais de 6,91 %. La durée du bail est de 5,5 ans.



Bricofeer | Attigliano

ACQUIS LE 20/12/2019

Prix d'acquisition : 6,7 M€
Rendement à l'acquisition : 7,72 %
Surface : 11 400 m²

Typologie : Logistique
Locataire : Bricofeer
Durée du bail restant à courir : 15 ans ferme

L'immeuble est situé dans la commune d'Attigliano (2 000 habitants), dans la région de l'Ombrie, au centre de l'Italie. Cet entrepôt, d'une surface de près de 11 400 m², est entièrement occupé et loué à Bricofeer, troisième chaîne de magasins de bricolage en Italie. Cette transaction fait par ailleurs suite à l'acquisition de 3 magasins de la même enseigne par CORUM Origin en mai 2019. Attigliano est idéalement située pour notre locataire de par

la proximité du port de Civitavecchia (1 heure en voiture) où est affrétée la marchandise destinée aux magasins Bricofeer après avoir été stockée dans notre immeuble à Attigliano. Bricofeer a signé un nouveau bail, pour une durée ferme de 15 ans. Les taxes et l'assurance propriétaire sont à la charge du bailleur. Le volume total d'investissement s'établit à 6,7 M€ pour un rendement initial de 7,72 %.



9 locataires, dont Pathé, MediaMarkt | Zaandam

ACQUIS LE 20/12/2019

Prix d'acquisition : 27,8 M€
Rendement à l'acquisition : 7,27 %
Surface : 13 595 m²

Typologie : Commerce
Locataires : 9 locataires, dont Pathé, MediaMarkt
Durée du bail restant à courir : 4,7 ans

CORUM Origin a acquis un centre commercial aux Pays-Bas, situé dans la municipalité de Zaanstad, dans la zone métropolitaine proche d'Amsterdam. Grâce à la gare à proximité, la capitale des Pays-Bas est accessible en seulement 15 minutes par le train. Situé en plein cœur urbain, le centre commercial bénéficie d'un environnement dynamique. L'ensemble immobilier, construit en 2010, est entièrement occupé et loué par des marques nationales

et internationales telles que Pathé Cinéma ou MediaMarkt. En tout, 11 commerces occupent la surface de 13 595 m² où se mêlent deux supermarchés, un cinéma, divers magasins de prêt-à-porter et des restaurants. La durée moyenne des baux est de 4,7 ans. Les taxes et l'assurance propriétaire sont à la charge du locataire. Cet investissement, d'un montant de 27,8 M€, génère un rendement initial de 7,27 %.

Pays-Bas



16 locataires | Delft

ACQUIS LE 15/11/2019

Prix d'acquisition : 40,8 M€
Rendement à l'acquisition : 6,81 %
Surface : 12 854 m²

Typologie : Commerce
Locataires : 16 locataires
Durée moyenne des baux restant à courir : 5,9 ans

Il s'agit de commerces en pied d'immeuble, situé à Delft, et implantés dans une rue piétonne très animée du centre-ville, à quelques minutes à pied seulement de la gare de Delft et à proximité immédiate de tous les principaux commerces et services. Construit en 2004, l'ensemble immobilier développe une surface de 12 854 m². Il est entièrement loué pour une durée résiduelle moyenne de 5,9 ans à

16 locataires, parmi lesquels de grandes enseignes telles que Jumbo, H&M ou Casa... Mondialement connue pour sa faïence - la porcelaine bleue - et pour son architecture, Delft est aussi une ville étudiante dynamique grâce à son Université de Technologie. Le volume d'investissement s'élève à 40,8 M€, avec un rendement initial d'environ 6,81 %.

Allemagne



Odyssey Hotel Group | Düsseldorf

ACQUIS LE 15/02/2019

Prix d'acquisition : 20,4 M€
Rendement à l'acquisition : 5,63 %
Surface : 4 721 m²

Typologie : Hôtel
Locataire : Odyssey Hotel Group
Durée moyenne des baux restant à courir : 20 ans ferme

Livré début 2019, cet hôtel exploité sous la marque Moxy by Marriott comprend plus de 150 chambres. Il est situé à 10 km au sud du centre-ville de la 7^e ville allemande : Düsseldorf. L'hôtel dispose d'une surface totale de 4 721 m² et d'une soixantaine de places de parking. Moxy Hotels, le nouveau concept du groupe Marriott International créé en 2014, propose des "boutiques-hôtels pour voyageurs modernes". La clientèle ciblée est principalement celle des jeunes, misant sur un design original, des chambres à la pointe de la technologie,

des espaces communs variés et des prix abordables. L'hôtel de 4 étages dispose également de plusieurs espaces au rez-de-chaussée : bar à cocktails, espace détente, zone de travail... Bien desservi par les transports en commun et par les axes routiers, l'établissement se trouve à proximité immédiate du siège social d'Henkel, entreprise allemande leader dans trois domaines d'activités : les colles et adhésifs, la cosmétique et les détergents & produits d'entretien de la maison. Le locataire s'est engagé à payer son loyer pendant 20 ans.



Odyssey Hotel Group | Francfort

ACQUIS LE 23/03/2019

Prix d'acquisition : 21,9 M€
Rendement à l'acquisition : 5,71 %
Surface : 5 254 m²

Typologie : Hôtel
Locataires : Odyssey Hotel Group
Durée du bail restant à courir : 25 ans ferme

Cet hôtel neuf, exploité sous la marque Moxy by Marriott, a ouvert ses portes en avril 2019. Il est situé à Kelsterbach, à proximité immédiate de l'aéroport de Francfort, en Allemagne, le quatrième en Europe par la fréquentation avec 70 millions de passagers en 2018. Le centre-ville de la quatrième place financière d'Europe et ville la plus riche d'Allemagne, où est notamment implantée la Banque centrale européenne, se situe à seulement 20 minutes de

l'hôtel. L'établissement dispose de 188 chambres climatisées, réparties sur 5 étages. Il propose également un salon commun, un bar, une épicerie fine, une salle de sport et un espace de travail, sur une surface totale de 5 254 m². Le montant de l'acquisition s'élève à 21,9 M€ tous frais inclus et génère un rendement de 5,71 %. Le locataire s'est engagé à payer son loyer pendant 25 ans.

Finlande



K-Citymarket | Hämeenlinna & Kajaani

ACQUIS LE 23/05/2019

Prix d'acquisition : 38,1 M€
Rendement à l'acquisition : 8,10 %
Surface : 19 411 m²

Typologie : Commerce
Locataire : K-Citymarket
Durée du bail restant à courir : 6,9 ans ferme

Ces deux hypermarchés K-Citymarket sont situés en Finlande. Le premier est localisé à Hämeenlinna, une ville de 68 000 habitants et capitale de sa région. Implanté à proximité du centre-ville, il bénéficie d'une localisation attractive où se mêlent commerces, immeubles de bureaux et logements. Le second K-Citymarket bénéficie également d'une localisation privilégiée au sud de la ville de Kajaani (37 000 habitants). Il se situe dans une zone résidentielle et commerciale à proximité de lieux de vie : mairie, théâtre et place du marché. Sa dernière rénovation date

de 2017. Chaque hypermarché dispose de places de parking réservées à sa clientèle. Avec plus de 80 magasins, l'enseigne est implantée dans 58 villes différentes. K-Citymarket est une chaîne d'hypermarchés finlandaise du groupe Kesko Oyj. En 2018, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 13 milliards d'euros. Ces deux hypermarchés ont été acquis pour 38,1 M€ tous frais inclus et génèrent un très bon rendement de 8,10 %. Le locataire K-Citymarket est engagé à payer son loyer pendant encore 6,9 ans.



XXL Sports & Outdoor | Oulu

ACQUIS LE 19/06/2019

Prix d'acquisition : 7,75 M€
Rendement à l'acquisition : 7,22 %
Surface : 4 502 m²

Typologie : Commerce
Locataires : XXL Sports & Outdoor
Durée du bail restant à courir : 6,5 ans ferme

Ce magasin d'articles de sport est loué à l'enseigne XXL Sports & Outdoor. Cette nouvelle acquisition est située à Oulu, la capitale de la Finlande du Nord, 4^e ville du pays par sa population. Construit en 2016 dans la plus importante zone commerciale de la région au sud de la ville, le magasin est stratégiquement situé, à moins d'un kilomètre par la route du centre-ville d'Oulu, agglomération de plus de 200 000 habitants. Limingantulli, la zone commerciale dans laquelle se situe le magasin, concentre une dizaine d'enseignes grand

public et de restauration rapide (McDonald's, Subway) assurant une très bonne fréquentation. Le magasin possède une surface totale de 4 502 m². Le locataire XXL Sports & Outdoor est la plus grande chaîne de magasins d'articles de sport des pays nordiques. Acquis pour 7,75 M€, le magasin offre un rendement de 7,22 % net de tous frais. XXL Sports & Outdoor est engagé à payer son loyer pour une durée de 6,5 ans. Dans le cadre du bail, tous les travaux liés à la structure du magasin sont à la charge de l'enseigne.

Lituanie



DEPO | Vilnius

ACQUIS LE 29/08/2019

Prix d'acquisition : 25,66 M€
Rendement à l'acquisition : 7,25 %
Surface : 21 670 m²

Typologie : Commerce
Locataire : DEPO
Durée du bail restant à courir : 15 ans ferme

CORUM Origin a réalisé son premier investissement en Lituanie, en acquérant un commerce au nord de la capitale, Vilnius, centre politique, économique et culturel du pays. La vitalité et l'attractivité de cette ville sont notamment dues à son nombre grandissant de spécialistes du numérique, qui rendent ce pays balte de plus en plus tendance. La création d'entreprises y est par ailleurs encouragée et facilitée. Situé

dans une zone commerciale très fréquentée, en bordure d'une autoroute, ce commerce profite ainsi d'une excellente visibilité. Le locataire est DEPO, enseigne d'origine lettone, leader des magasins de bricolage dans les pays baltes et qui connaît une forte croissance. Il s'agit d'un bail de très longue durée : 15 ans ferme, donnant une très bonne visibilité sur les revenus.



DEPO | Kaunas

ACQUIS LE 22/11/2019

Prix d'acquisition : 22,4 M€
Rendement à l'acquisition : 7,50 %
Surface : 21 820 m²

Typologie : Commerce
Locataire : DEPO
Durée du bail restant à courir : 15 ans ferme

Seconde acquisition pour votre solution d'épargne en Lituanie, à Kaunas, la deuxième ville du pays avec 330 000 habitants. Celle-ci dispose du plus grand port fluvial des pays baltes et d'un aéroport international, à seulement 15 km du centre. Comme le précédent investissement en Lituanie, il s'agit là aussi d'une transaction avec l'enseigne DEPO, sur un immeuble commercial. DEPO est la plus grande enseigne de bricolage en Lettonie,

pays balte voisin de la Lituanie. Situé dans la meilleure zone commerciale en dehors du centre-ville, ce bâtiment neuf, livré en juin 2019, se déploie sur une surface de 21 820 m². Il dispose par ailleurs de 524 places de parking. CORUM Origin a conclu un bail d'une durée de 15 ans ferme, confiant l'ensemble des charges et des travaux au locataire. L'investissement s'élève à 22,4 M€ pour un rendement de 7,50 %.

Irlande



Tesco | Gorey

ACQUIS LE 20/09/2019

Prix d'acquisition : 22,1 M€
Rendement à l'acquisition : 7,18 %
Surface : 8 109 m²

Typologie : Commerce
Locataire : Tesco
Durée du bail restant à courir : 8,3 ans ferme

Le bâtiment, situé à Gorey, construit pour Tesco en 2013, s'étend sur plus de 8 000 m², avec 606 places de parking. Il s'agit, en outre, du seul magasin Tesco de la région. Il compte également un coffee shop Costa Coffee, un bureau de poste, une pharmacie et un opticien. En dehors du périmètre d'acquisition, le supermarché cohabite avec une station-service Applegreen récemment construite, ainsi que les enseignes de restauration rapide Burger King et Subway. Celles-ci attirent les jeunes, les familles et

augmentent la fréquentation du supermarché. Groupe de distribution créé au Royaume-Uni et très présent en Irlande, ainsi qu'en Europe de l'Est et en Asie, Tesco est l'un des plus gros détaillants au monde avec plus de 6 700 magasins. Tesco profite d'un long bail de 19 ans, avec une période ferme de 8,3 ans. Le volume d'investissement s'élève à 22,1 M€ et génère un rendement de 7,18 %.



8 locataires dont Heineken, Klas, Parexel, Etrawler | Dublin

ACQUIS LE 18/12/2019

Prix d'acquisition : 68,2 M€
Rendement à l'acquisition : 6,88 %
Surface : 13 558 m²

Typologie : Bureau
Locataires : 8 locataires dont Heineken, Klas, Parexel, Etrawler
Durée moyenne des baux restant à courir : 5,34 ans

Ces deux immeubles se trouvent respectivement dans Dublin 8 et Dublin 14, à moins de 5 km du centre-ville, chacun avec un réseau de transports à proximité immédiate. Le premier immeuble, haut de gamme, se trouve à Kilmainham Square, un quartier mêlant bureaux et résidences. Construit en 2007, il s'étend sur 6 553 m². Ce sont actuellement 4 locataires qui l'occupent, dont Heineken. Le second, appelé Classon House, est un immeuble de bureaux équipé

de baies vitrées, s'étendant sur une surface de 7 005 m², dans un pôle nommé Dundrum Business Park. Il a été construit en 2009. Il est occupé par des locataires évoluant dans des secteurs variés (transports, services de conseil, etc.). La durée moyenne des baux restant à courir est de 5,34 ans. Les deux immeubles ont été achetés pour une valeur totale de 68,2 M€, offrant un rendement initial de 6,88 %.

Estonie



Oü Harmet | Tallinn

ACQUIS LE 04/01/2019

Prix d'acquisition : 28,9 M€
Rendement à l'acquisition : 7,47 %
Surface : 28 164 m²

Typologie : Logistique
Locataire : Oü Harmett
Durée du bail restant à courir : 15 ans ferme

L'immeuble, construit en 2017, est situé près de Tallinn, capitale de l'Estonie. À proximité de connexions routières et portuaires majeures, son emplacement est stratégique pour le locataire Oü Harmet, dont les exportations sont majoritairement destinées aux pays nordiques. L'Estonie affiche une croissance économique de 3,5 % en 2018. Cet immeuble est le plus grand site de production du groupe, à savoir 28 000 m² dédiés principalement aux activités de production et de stockage. Près de 350 modules

d'habitation préfabriqués (e.g. : maisons et salles de bain en kit, etc.) sont produits par mois. Cette usine de plus de 28 000 m² inclut des espaces de stockage et près de 22 000 m² dédiés à la production. Le groupe a prévu d'y construire plus de 350 modules de pièces d'habitation par mois. Oü Harmet s'est engagé sur un bail de 15 ans ferme, toutes les charges, taxes, maintenance et travaux structurels étant à sa charge. Le montant de l'acquisition s'élève à 28,9 M€ tous frais inclus, pour un rendement de 7,47 %.

Portugal



Pingo Doce | Grijó

ACQUIS LE 05/04/2019

Prix d'acquisition : 8,5 M€
Rendement à l'acquisition : 6,97 %
Surface : 7 739 m²

Typologie : Commerce
Locataire : Pingo Doce
Durée du bail restant à courir : 6,2 ans ferme

Il s'agit d'un nouveau supermarché Pingo Doce au Portugal, à Grijó, ville de 11 000 habitants, située à 20 km de Porto. Construit en 2005, le magasin possède une superficie totale de 7 739 m² et comprend 62 places de parking intérieures, 82 places extérieures et une station-service. Situé au sud de Vila Nova de Gaia, troisième ville du pays derrière Porto avec près de 300 000 habitants, ce supermarché est l'un des plus performants de la marque, tous magasins et territoires confondus. Avec un chiffre d'affaires annuel

de 13 M€, il fait partie du top 30 parmi les 432 magasins situés au Portugal, en Colombie et en Pologne. Le supermarché de Grijó, acquis pour 8,5 M€, générera un rendement de 6,97 % net de tous frais. Le locataire a prévu une rénovation du magasin courant 2019, avec l'ajout d'une pharmacie, la création d'une boulangerie et une refonte des espaces. L'enseigne est engagée pour une durée de 6 ans, durant laquelle tous les travaux seront à la charge du locataire.

Espagne



Wala | Tarragone

ACQUIS LE 13/09/2019

Prix d'acquisition : 7,73 M€
Rendement à l'acquisition : 6,94 %
Surface : 5 887 m²

Typologie : Commerce
Locataire : Wala
Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme

Ce commerce de détail est situé à Tarragone en Catalogne. La ville connaît une excellente vitalité commerciale et économique. Le bâtiment, construit en 2011, est situé dans la zone commerciale de la ville. Il s'étend sur près de 5 887 m² et a été conçu pour le locataire Unipreus, connu sous la marque Wala. Wala est un détaillant espagnol de mode et d'équipements sportifs haut de gamme. Il dispose d'un parking devant le magasin et d'un

autre sur le toit. Il emploie aujourd'hui 350 personnes, réparties sur 8 sites dans la région, et s'étend au-delà. Le bail est d'une durée de 20 ans, dont 10 ans pendant lesquels le locataire Wala est engagé et ne pourra donc pas rompre le bail. Wala s'engage par ailleurs à payer les charges et les travaux éventuels pendant toute la durée du bail. L'investissement s'élève à 7,73 M€ et génère un rendement proche des 7,0 %.

Les immeubles vendus en 2019

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

France

Actipark | Orvault-Nantes

ACQUIS EN 2012

Prix de cession : 1,57 M€
Cédé en deux fois :
le 9 avril et le 19 juillet 2019

Surface : 1 842 m²
Typologie : Activité

Actipark a été la première acquisition réalisée par votre solution d'épargne CORUM Origin. Achetée en 2012 et située près de Nantes, l'acquisition comprenait 4 immeubles distincts. Les trois premiers immeubles ont été vendus lors du deuxième trimestre 2019 et le dernier, le 19 juillet 2019. Le prix total de cette vente s'élève à 1,57 M€, pour un rendement global de 7,94 %.



Le Creusot

ACQUIS EN 2013

Prix de cession : 3,95 M€
Cédé le : 28 mai 2019

Surface : 3 314 m²
Typologie : Commerce

Ces commerces faisaient partie de votre patrimoine depuis 2013. CORUM Origin a saisi l'occasion de les vendre pour 3,95 M€ le 28 mai 2019, générant un rendement global de 6 %.



La Courrouze Saint-Jacques de la Lande | Rennes

ACQUIS EN 2013

Prix de cession : 1,9 M€
Cédé le : 25 juillet 2019

Surface : 883 m²
Typologie : Bureau

Ces deux étages de bureaux situés dans un immeuble du quartier de la Courrouze à Rennes faisaient partie de votre patrimoine depuis 2013. Ils ont été vendus le 25 juillet 2019, pour un montant de 1,9 M€. Cette opération a généré un rendement global de 8 %.



Europa | Nantes

ACQUIS EN 2013

Prix de cession : 9,1 M€
Cédé le : 12 novembre 2019

Surface : 3 532 m²
Typologie : Bureau

CORUM Origin a vendu l'immeuble Europa, un ensemble de bureaux de 3 532 m² situé dans le quartier de Malakoff, près de la gare de Nantes. Acquis en 2013, il a été vendu au profit d'un investisseur institutionnel. La plus-value réalisée est de 100 K€.



Espagne

Hiper-Dino | Caletillas

ACQUIS EN 2014

Prix de cession : 3,60 M€
Cédé le : 26 juin 2019

Surface : 1 946 m²
Typologie : Bureau

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. La première vente s'est effectuée le 26 juin 2019, pour un montant de 3,60 M€. Le rendement global est de 13 %.



Hiper-Dino | San Isidro

ACQUIS EN 2014

Prix de cession : 2,7 M€
Cédé le : 29 octobre 2019

Surface : 2 384 m²
Typologie : Commerce

Après la première vente effectuée en juin 2019 sur l'un des quatre commerces, cette cession supplémentaire réalisée en octobre a permis de générer une plus-value de 87 K€.



Pays-Bas

Zeeman | Alphen aan den Rijn

ACQUIS EN 2016

Prix de cession : 27 M€
Cédé le : 16 décembre 2019

Surface : 45 974 m²
Typologie : Logistique

La plateforme logistique du fabricant textile Zeeman située à Alphen aan den Rijn aux Pays-Bas, acquise par CORUM Origin en 2016, a été cédée le 16 décembre 2019, dégageant une plus-value de 3 400 K€. Cette cession représente 90 % de la plus-value annuelle qui vous a été reversée cette année.



L'environnement

La dynamique CORUM L'Épargne appliquée au développement durable

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

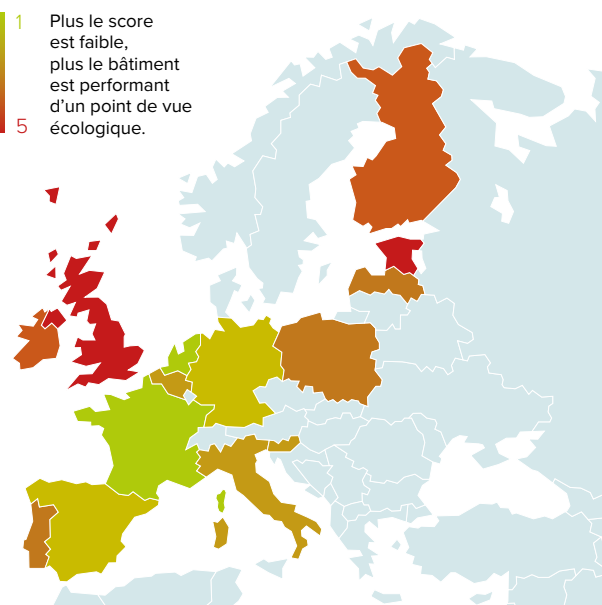
VINCENT
DOMINIQUE
DIRECTEUR
GÉNÉRAL



Dans le rapport annuel 2018, je vous présentais les premiers résultats des campagnes de collecte de données sur la consommation énergétique des bâtiments. Je rappelais également que l'objectif de ces campagnes était d'identifier les immeubles sur lesquels nous pouvions concentrer nos actions, afin de réduire les charges des locataires.

Score écologique : indice de performance énergétique moyen du patrimoine CORUM par pays

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



En 2019, CORUM a fait installer, en collaboration avec le locataire, des panneaux solaires sur le toit de certains supermarchés Tokmanni acquis en Finlande.

En 2019, un résultat concret de la collecte de ces données a été l'installation de panneaux solaires sur des immeubles situés... en Finlande.

Je vous l'accorde, la Finlande est sans doute le dernier pays auquel on pense quand on parle d'énergie solaire !

Cependant, quand on dépasse le stade des idées préconçues et que l'on y regarde de plus près, Helsinki a la même quantité annuelle de lumière solaire que Paris.

En effet, il ne faut pas confondre lumière et chaleur. La lumière est reçue différemment au cours de l'année avec une plus forte concentration sur les mois d'été : pendant les jours polaires, le soleil ne se couche pas !

Et les arguments qui plaident pour le développement de l'énergie solaire en Finlande sont nombreux :

- Une volonté politique marquée de pousser les énergies renouvelables afin de réduire la part des combustibles fossiles (lesquelles représentaient 43 % du mix énergétique en 2018, contre 8 % pour la France par exemple) ;
- Une performance sensiblement accrue en termes de rendement, car les panneaux solaires se révèlent non seulement plus performants par temps frais, mais surtout dans un environnement propre et sans poussière (la Finlande posséderait l'air le moins pollué au monde selon une étude de l'Organisation Mondiale de la Santé) ;
- Enfin, l'amélioration de la performance des dernières générations de panneaux solaires, notamment lors des

périodes de temps couvert et pluvieux, permet une utilisation accrue et adaptée dans un pays comme la Finlande.

Donc, à l'initiative de Tokmanni, locataire de 6 immeubles commerciaux détenus par CORUM en Finlande, votre SCPI a signé un contrat tripartite (avec le locataire et un fournisseur d'électricité solaire) afin d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits.

C'est un accord gagnant pour chacun des signataires :

- Pour le locataire qui, outre la communication qu'il pourra faire sur cette démarche, s'approvisionnera pour partie en électricité légèrement moins onéreuse ;
- Pour le fournisseur d'électricité qui, passé son investissement initial par ailleurs subventionné, bénéficiera d'un revenu récurrent car contractualisé avec le locataire ;
- Pour CORUM Origin, qui fidélise ainsi le locataire sans engager de dépenses, l'ensemble des frais d'installation, de maintenance et de remise en état demeurant à la charge du fournisseur.

Nous sommes donc dans une démarche vertueuse avec cette opération : l'amélioration du patrimoine CORUM profite aux locataires. La baisse des coûts pour le locataire fidélise celui-ci et réduit le risque de vacance ; moins de vacance locative signifie un meilleur taux d'occupation, et donc protège les revenus locatifs avec un effet direct sur les dividendes que vous verse CORUM Origin.

Les éléments financiers

Vous offrir un rendement annuel de 6 % : notre objectif depuis la création de **CORUM Origin** il y a 8 ans.

DEPO - Vilnius - Lituanie - Acquis le 29/08/2019



Bastiaansplein - Delft - Pays-Bas - Acquis le 15/11/2019

Le marché des parts

CORUM Origin est un placement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit donc d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée et dont le capital, comme les revenus, ne sont pas garantis. En conséquence, ces derniers peuvent varier à la hausse mais aussi à la baisse. 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 01/01/2019 : 1 075 €

Prix de souscription de la part
au 31/12/2019 : 1 090 €

Valeur nominale de la part :
862 €

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

Évolution du capital

	2019	2018	2017	2016	2015
Montant du capital nominal au 31/12 en €	1 476 906	1 186 729	912 164	677 206	407 663
Nombre de parts au 31/12	1 713 342	1 376 716	1 058 195	785 622	472 927
Nombre d'associés au 31/12	30 165	23 284	17 557	12 838	8 104
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année, en K€	45 093	41 355	35 021	39 580	31 603
Prix d'entrée au 31/12 en € ^[1]	1 090	1 075	1 060	1 060	1 045

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2019	2018	2017	2016	2015
Prix de souscription au 01/01	1 075 €	1 060 €	1 060 €	1 045 €	1 030 €
Prix de souscription depuis le 1 ^{er} juin	1 090 €	1 075 €	1 060 €	1 060 €	1 045 €
Dividende brut versé au titre de l'année ^[1]	67,88 €	77,68 €	68,35 €	66,39 €	65,49 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,00 €	0,01 €	4,64 €	6,04 €	5,05 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,00 €	0,01 €	4,11 €	3,90 €	2,94 €
Taux de rendement interne ^[2]	5,65 %	5,57 %	5,53 %	5,18 %	4,32 %
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ^[3]	6,25 %	7,28 %	6,45 %	6,45 %	6,30 %
Variation du prix de la part ^[4]	1,40 %	0,73 %	0,67 %	1,35 %	1,29 %

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

[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de 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 2019 (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribués de 0,20 %), divisé par le prix acquéreur moyen de l'année 2019 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, divisé par le prix acquéreur de l'année N-1.

Les données financières

Chiffres clés

	2019		2018	
	Total (en K€)	Par part (en €)	Total (en K€)	Par part (en €)
1 - COMPTE DE RÉSULTAT^[1]				
Produits de l'activité immobilière	150 489	107,33	120 038	111,87
Résultat de l'activité immobilière	114 272	81,50	94 529	88,10
Résultat de l'exercice	91 489	65,25	78 480	73,14
2 - VALEURS BILANTIELLES^[2]				
Capital social	1 476 906	862,00	1 186 729	862,00
Total des capitaux propres	1 523 353	889,11	1 216 771	883,82
Immobilisations locatives	1 640 959	957,75	1 311 779	952,83
Titres, parts et actions des entités contrôlées	117 170	68,39	109 464	79,51
Total de l'état du patrimoine	1 523 353	889,11	1 216 771	883,82
3 - AUTRES INFORMATIONS^[1]				
Résultat distribuable	91 489	65,25	82 830	77,20
Dividende ^[3]	95 174	67,88	84 187	78,46
4 - PATRIMOINE^[2]				
Valeur vénale des immeubles	1 827 830	1 066,82	1 485 948	1 079,34
Valeur comptable	1 523 353	889,11	1 216 771	883,82
Valeur de réalisation	1 602 822	935,49	1 286 374	934,38
Valeur de reconstitution	1 942 082	1 133,51	1 551 246	1 126,77

[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 (65,25 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2019 (2,62 €) et à la distribution du report à nouveau cumulé au 31 décembre 2018 (0,01 €).

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2019	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
Recettes locatives brutes	88,55	99,06 %	91,89	98,97 %	88,20	98,03 %	88,95	98,90 %	84,95	98,50 %
Produits financiers ^[1]	-	0,00 %	-	0,00 %	0,02	0,02 %	0,12	0,10 %	0,17	0,20 %
Produits divers	0,84	0,94 %	0,96	1,03 %	1,76	1,95 %	0,88	1,00 %	1,13	1,30 %
Transfert de charges	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
TOTAL REVENUS^[2]	89,34	100,00 %	92,85	100,00 %	89,97	100,00 %	89,95	100,00 %	86,24	100,00 %
Commission de gestion	11,03	12,34 %	10,28	11,07 %	10,94	12,16 %	10,83	12,00 %	9,23	10,70 %
Autres frais de gestion	2,17	2,43 %	2,25	2,42 %	1,95	2,16 %	1,74	1,90 %	1,54	1,80 %
Entretien du patrimoine	1,36	1,52 %	0,59	0,63 %	0,50	0,56 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges financières	2,24	2,50 %	2,87	3,09 %	1,57	1,75 %	2,57	2,90 %	2,94	3,40 %
Charges locatives non récupérables	3,55	3,98 %	2,41	2,59 %	2,72	3,02 %	2,13	2,40 %	1,90	2,20 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	20,35	22,77 %	18,39	19,81 %	17,68	19,65 %	17,27	19,20 %	15,61	18,10 %
Amortissements nets ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ^[3]	3,79	4,24 %	1,31	1,41 %	2,25	2,50 %	2,98	3,30 %	2,87	3,30 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	3,79	4,24 %	1,31	1,41 %	2,25	2,50 %	2,98	3,30 %	2,87	3,30 %
TOTAL CHARGES^[4]	24,14	27,01 %	19,70	21,22 %	19,93	22,16 %	20,25	22,50 %	18,49	21,40 %
RÉSULTAT COURANT	65,25	72,99 %	73,15	78,78 %	70,04	77,84 %	69,70	77,50 %	67,76	78,60 %
Résultat exceptionnel	-	0,00 %	-	-	-0,02	-0,02 %	-0,01	-	-0,25	-0,30 %
Variation report à nouveau	-	0,01 %	0	0	-	-1,67 %	-3,3	-3,70 %	-2,02	-2,30 %
Revenus distribués avant PF et PS	65,26	73,00 %	73,15	78,78 %	68,35	75,97 %	66,39	73,80 %	65,49	75,90 %
<i>Revenus distribués après PF et PS</i>	<i>65,26</i>	<i>73,00 %</i>	<i>73,15</i>	<i>78,78 %</i>	<i>68,35</i>	<i>75,97 %</i>	<i>66,38</i>	<i>73,80 %</i>	<i>65,44</i>	<i>75,90 %</i>

[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 31/12/2018	Variation	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	1 445 941	365 087	1 811 027
Emprunts	245 230	29 269	274 499
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	56 142	13 670	69 812
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	173 358	44 823	218 180
Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	1 421 243	336 885	1 758 128
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs ^[1]	0	0	0
SOMMES RESTANT À INVESTIR	40 428	-1 022	40 431

[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-dessus, la société de gestion vous communique le tableau de financement, état des flux de trésorerie d'emplois mobilisés et de ressources dégagées.

	31/12/2019	31/12/2018
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	8 471	18 865
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	91 489	78 480
Cessions d'actifs ^[1]	3 671	1 358
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	306 596	289 063
Variation des dettes hors solde sur dividendes	86 944	81 288
Dotations aux provisions	12 599	1 413
TOTAL DES RESSOURCES	501 299	451 603
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	12 249	32 624
Acquisitions d'immeubles	336 885	346 686
Solde du dividende de l'exercice précédent	8 647	6 562
Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2]	86 440	75 528
Reprise d'amortissements et de provision	5 503	598
TOTAL DES EMPLOIS	449 724	461 998
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	60 046	8 471

[1] Plus-values sur cession d'actifs.

[2] Acomptes 2019, distribution report à nouveau 2018 et plus-values sur cession 2019.

Comptes annuels 2019

État du patrimoine (en K€)

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	1 640 505	1 708 577	1 308 864	1 373 562
Immobilisations en cours	453	453	2 915	2 915
Titres de participation	117 170	118 800	109 464	109 471
Charges à répartir				
Provisions liées aux placements immobiliers	-9 767		-4 898	
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 748 362	1 827 830	1 416 345	1 485 948
Actifs immobilisés				
Locataires et comptes rattachés	33 007	33 007	49 300	49 300
Autres créances	32 501	32 501	50 604	50 604
Placements et disponibilités	60 046	60 046	8 471	8 471
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	-281 135	-281 135	-249 390	-249 390
Dettes d'exploitation	-70 091	-70 091	-59 470	-59 470
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-225 672	-225 672	-200 485	-200 485
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	664	664	911	911
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 523 353		1 216 771	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1]		1 602 822		1 286 374

[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 01/01/2019	Mouvements 2019	Clôture au 31/12/2019
CAPITAL	1 186 729	290 177	1 476 906
Capital souscrit	1 186 729	290 177	1 476 906
PRIME D'ÉMISSION NETTE	30 028	16 418	46 446
Prime d'émission	259 212	74 909	334 121
Prélèvement sur prime d'émission	-229 184	-58 491	-287 675
ÉCARTS D'ÉVALUATION			
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	12	2	14
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
Résultat au 31/12/2018	78 480	-78 480	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2018	-78 478	78 478	-
Résultat au 31/12/2019		91 489	91 489
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2019		-91 502	-91 502
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 216 771	306 582	1 523 353

Engagement hors bilan (en K€)

	31/12/2019
Dettes garanties	525 412
Engagements donnés sur les placements immobiliers	
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers	
Garanties données	
Garanties reçues	956 920
Avals, cautions	

Compte de résultat (en K€)

Activité immobilière	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	124 158	98 592
Charges facturées	9 581	9 485
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 182	1 029
Reprise de provision	1 899	598
Transfert de charges immobilières	13 670	10 333
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	150 489	120 038
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	9 581	9 485
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 901	632
Dotation aux provisions pour gros entretien	4 986	1 413
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	6 003	3 607
Charges sur acquisitions réalisées	13 670	10 333
Charges sur acquisitions non réalisées	78	39
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	36 217	25 509
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	114 272	94 529
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provision d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	44 823	41 355
Reprises de provision pour créances douteuses	990	606
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	45 813	41 961
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion ^[2]	60 289	52 384
Diverses charges d'exploitation	3 046	2 410
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	3 218	1 196
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	66 553	55 991
RÉSULTAT D'EXPLOITATION HORS ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-20 741	-14 030

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 46 917 €.

Compte de résultat (en K€) (suite)

Activité immobilière	2019	2018
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	2 042	2 015
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	2 042	2 015
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-2 042	-2 015
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	4
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	4
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	-4
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	91 489	78 480

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 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2019
Terrains et constructions locatives	1 289 728	372 623	44 056	1 618 295
Immobilisations en cours	2 915	453	2 915	453
Frais d'acquisition	19 136	3 320	246	22 210
Titres de participation	109 464	7 706	-	117 170
TOTAL	1 421 243	384 102	47 217	1 758 128

Détail des immobilisations en cours (en K€)

	2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Steelworks	418	418
Autres	36	36
TOTAL	454	454

État des provisions gros entretien (en K€)

	Provision au 01/01/2019	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2019
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	4 898	277	4 709	43	1 899	7 942

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/20	2 534
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/21	2 521
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/22	1 735
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/23	963
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/24	189
TOTAL		7 942

Immobilisations financières (en K€)

Les titres de participations détenus^[1] se décomposent comme suit au 31 décembre 2019.

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2019	Capitaux propres	Quote-part détenue
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8 988	9 400	2,5	-	1 183	100 %
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14 383	14 300	2,5	-	1 508	100 %
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16 389	16 800	2,5	-	868	100 %
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6 171	7 000	2,5	-	1 505	100 %
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11 211	11 200	2,5	-	415	100 %
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14 420	14 600	2,5	-	1 608	100 %
Skanska HQ	10/07/2018	37 901	37 500	17 962,5	-	18 374	100 %
Emerald Oulu	19/06/2019	7 706	8 000	473,0	-	4 122	100 %
TOTAL		117 170	118 800	18 450	-	29 583	

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

Autres immobilisations financières (en K€)

	2018	Versements syndic	Remboursements syndic	2019
Dépôts et cautionnements	732			732
TOTAL	732	-	-	732

Dettes financières (en K€)

Les dettes financières s'élèvent à 281 135 K€ et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 274 524 K€, et des dépôts de garantie pour 7 368 K€.

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Emprunts	274 299	245 230
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	274 499	245 230
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	7 368	4 892

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts 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	154 911	-	257 353
Emprunts amortissables	15 643	154 911	-	170 553
Emprunts "in fine"	86 800	-	-	86 800
TOTAL	110 590	163 910	0	274 499

Informations relatives aux capitaux propres

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

	31/12/2019	31/12/2018
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 999	1 491
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	1 097	69
- Provisions / honoraires de la société de gestion	328	133
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	2 573	1 289
= PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	-	-

Résultat de l'exercice (en K€)

	31/12/2019
LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE RESSORT À	91 489
Report à nouveau utilisé	13
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	91 502
TOTAL	-

Valeurs de la société au 31 décembre 2019

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 1 713 341 au 31 décembre 2019.

	2019 (en K€)	2019 par part	2018 (en K€)	2018 par part
Placements immobiliers	1 748 362		1 416 345	
Autres actifs nets ^[1]	-225 008		-199 574	
VALEUR COMPTABLE	1 523 354	889,11 €	1 216 771	883,82 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 827 830		1 485 948	
Autres actifs nets ^[1]	-225 008		-199 574	
VALEUR DE RÉALISATION	1 602 822	935,49 €	1 286 374	934,38 €
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	131 737		98 667	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	207 523		166 205	
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 931 092	1 133,51 €	1 551 246	1 126,77 €

[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 2019.

Événements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, est survenue la crise sanitaire du coronavirus.

À ce stade, il est difficile de mesurer les impacts sur l'activité

et les comptes de l'exercice 2020. La société de gestion met en place les mesures appropriées pour répondre au mieux aux besoins des locataires et des associés.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en K€)	2019	2018
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	26 282	19 765
Créances douteuses	6 725	2 720
Dépréciation des créances locataires	-3 167	-939
TOTAL	29 840	21 545
AUTRES CRÉANCES		
Fournisseurs d'immobilisations - avances	-	25 354
Fournisseurs exploitation - débiteur	-	1 462
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	34 089	44 624
Syndics	1 579	1 572
Associés débiteurs	-	4 024
Créances sur distribution	-	1 323
TOTAL	35 668	78 358
TOTAL LOCATAIRES, COMPTES RATTACHÉS ET AUTRES CRÉANCES	65 508	99 904

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en K€)	2019	2018
Emprunts	274 499	245 230
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	274 499	245 230
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	7 368	4 892
Locataires créditeurs	6 063	4 923
Fournisseurs et comptes rattachés	3 129	9 285
États et autres collectivités	36 122	31 402
Syndics	5 182	5 182
Associés créditeurs	9 862	-
Dettes sur distribution	9 733	8 678
TOTAL	70 091	59 470

Informations relatives au compte de résultat (en K€)

Produits de l'activité immobilière

Loyers	124 158
Charges facturées	9 581
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	1 182
Reprise de provision	1 899
Transfert de charges immobilières	13 670
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	150 489

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

Charges de l'activité immobilière

Charges ayant leur contrepartie en produits	9 581
Travaux de gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 901
Dotations aux provisions pour gros entretien	4 986
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	6 003
Charges sur acquisitions réalisées	13 670
Charges sur acquisitions non réalisées	78
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	36 217

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

- les charges, ayant leur contrepartie en produits pour 9 581 K€, sont composées des charges refacturées ;
- les dotations aux provisions pour gros entretien représentent 4 986 K€ et doivent être mises en corrélation avec les reprises de provision pour gros entretien pour 1 899 K€.

Les autres charges immobilières, 6 003 K€, correspondent aux charges non récupérées et aux charges d'intérêts liées à l'activité.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation d'un montant de 45 813 K€ sont constitués :

- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 44 823 K€, correspondant aux commissions de souscription ;
- du poste de reprise de provision pour créances douteuses pour un montant de 990 K€.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2019, 60 289 K€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés au titre des honoraires de gestion, soit 15 467 K€,
- 11,976 % HT du prix de souscription, soit 44 823 K€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 3 046 K€ sont constituées :

- d'honoraires et frais divers, pour 1 698 K€ ;
- d'impôts et taxes, pour 1 319 K€ ;
- de pertes sur créances irrécouvrables, pour 29 K€.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -2 042 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	9 900
BPI France - 2014	Hypothèque inscrite	Lieusaint	13 000
Bayern LB - 2015	Hypothèque inscrite	Neu-Isenburg	22 800
LBBW - 2015	Hypothèque inscrite	Francfort	84 900
BNP Fortis - 2014	Promesse d'hypothèque	Bruxelles	13 000
BPVF - 2017	Hypothèque inscrite	Meudon / Maignan / Novotel Schipol	76 730
Palatine - 2017	Hypothèque inscrite	Brétigny / Beaune / Amiens / Forgeval / Parc de la Conterie / Newton / Europa / Saint Nazaire / Thermes de Foncaude / Hambourg / Vianen / La Haye (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	164 882
ING - 2018	Hypothèque inscrite	Leiden (Zenikdreef 12 et 16) / Leiderdorp (Simon Smitweg) / Zoetermeer (Rontgenlaan) / Hoofddorp (Taurusavenue) / Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11) / Rosmalen (Graafsebaan 67) / Leiderdorp (Simon Smitweg 18)	140 200

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.

Tableau de composition du patrimoine (en K€)

	2019		2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	676 834	704 960	586 001	626 280
Activité	187 091	184 260	139 645	150 550
Commerce	546 474	560 170	332 609	343 400
Logistique	92 138	111 850	108 997	109 250
Santé	9 990	10 600	9 990	10 573
Hôtel	222 533	255 537	221 473	243 409
TOTAL	1 735 060	1 827 377	1 398 714	1 483 462

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 2019 en K€
FRANCE							
BUREAU							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 Serris	775	24/07/2012	1 780	90	1 690	1 760
	Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet, 77185 Lognes	4 484	11/12/2013	10 098	754	9 345	9 900
	Les Ulis, 1 avenue du Pacifique, 91940 Les Ulis	17 620	20/06/2014	18 889	1 308	17 581	19 600
	Meudon, 5-7 rue Jeanne Braconnier, 92360 Meudon	6 446	26/01/2016 31/01/2017	12 389	1 119	11 269	12 630
	Technoparc de l'Aubinière, Bâtiment V, 11 av. des Améthystes, 44300 Nantes	675	30/11/2012	1 171	71	1 100	590
	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	14 500
	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	14 400
BUREAU/COMMERCE							
	Lieusaint, rue de la Mixité, 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 177	901	12 276	13 100
LOGISTIQUE							
	Pylos, 1 rue Adrienne Bolland, 44980 Sainte-Luce-sur-Loire	4 863	21/11/2013	8 615	249	8 366	8 000
	Vendres/Béziers, av. de l'Europe, 34350 Vendres	2 629	04/06/2013	4 780	176	4 604	4 610
ACTIVITÉ							
	St-Nazaire, ZAC de Brais - Îlot 7, 44600 St-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	5 250
SANTÉ							
	Thermes de Foncaude, 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 517	527	9 990	10 600
HÔTEL							
	Brétigny, 7 route des champcueils, 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 833
	Beaune, 1 rue André Ampert, 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 516
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330, Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	3 028

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 2019 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	5 300
	Gandra, Mazedo parish, Monção council Moncao						
	Estrada Municipal 627 - Molelos 3460- 482 Tondela						
	Av. Mesquita Gaviao n°206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	33 300
	Pia dos neves - Freguesia deS. 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	5 200
CANARIES							
COMMERCE							
	Avenida El Puente, s/n Santa Cruz de la Palma El Puente	3 992	26/06/2014	5 466	434	5 900	9 940
	Avenida Carlos Francisco Lorenzo Navarro, s/n Los Llanos	2 220	26/06/2014	3 039		2 500	
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	15 700
	Breda - Steenakker - Grenssteen 1-19 - 4815 PP, Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	20 800
	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	9 900
	Bastiaansplein	12 854	15/11/2019	40 842	2 392	38 450	38 200
	Hermitage 1-140	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	28 670

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 2019 en K€
BUREAU							
	Rontgenlaan 75 - 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	27 900
	Zernikedreef 16 - 2333 CL Leiden	4 262	30/03/2016	13 106	206	12 900	14 700
	Simon Smitweg 14-16, 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	5 300
	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	45 400
	Laan op Zuid 391-469 - 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	48 200
	Zernikedreef 12 - 2333 CL Leiden o	5 223	21/12/2016	16 460	1 093	15 367	17 700
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	8 100
	Eindhoven - Flight Forum 240, 5657 DH	8 740	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	14 600
	Hoofdorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofdorp	17 257	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	48 700
	Rosmalen - Heijmans - Graafsebaan 67 - 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	15 300
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 - 2132 JC- Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 295	395	5 900	6 100
HÔTEL							
	12 Taurus Avenue - 2132 LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	46 494	682	45 813	64 200
	La Haye Indigo	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	11 800
ACTIVITÉ							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	5 100
ALLEMAGNE							
COMMERCE							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061, Monchengladbach	10 948	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	9 100
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23 887	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	38 400
BUREAU							
	Siemenstrasse 10 - 63263 Neu Isenburg	8 400	17/10/2014	19 214	1 314	17 900	23 900
	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	22 200
	Bonner straÙe 59	4 721	31/01/2019	20 445	1 745	18 700	19 500
SLOVÉNIE							
COMMERCE							
	Nemcavci 66,9000, Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200,00	7 050,00	6 400
LOGISTIQUE							
	Ljubljana (Logistique et bureau) - Zgornji Brnik 130F - 4210 - Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	53 900

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 2019 en K€
IRLANDE							
COMMERCE							
	Old Kinsale Road - Co.Cork Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	8 200
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 000
BUREAU							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	18 300
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6 097	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	15 400
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	23 980
	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	6 800
ESTONIE							
COMMERCE							
	Kangelaste Prospekt 29, 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	16 900
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	14 500
LITUANIE							
COMMERCE							
	Ukmergès ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	25 800
	Vakarinis aplinkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	22 400
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
	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

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 2019 en K€
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
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	63 000
LOGISTIQUE							
	Strada della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	7 893	1 717	6 176	29 150
FINLANDE							
COMMERCE							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 900
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6, 92130 Raahe	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 100
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2, 07900 Loviisa	2 520	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 300
	Forum, Orivesi Kaajantie 1, 35300 Orivesi	2 508	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 300
	Forum, Kauhava Kauppatie 86, 62200 Kauhava	4 928	05/12/2017	5 499	230	5 269	5 300
	Lahti Kartanonkatu 2 - Jalkarannantie 1 - Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1 760	19/12/2017	4 281	221	4 060	4 320
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	20 700
	Kauppakatu 10	9 836	23/05/2019	16 660	660	16 000	16 000
	Alasintie 8	4 072	19/06/2019	7 754	48	7 706	8 000
BUREAU							
	Lahti - BW Tower - Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7 776	20/06/2018	22 077	1 102	20 974	21 200
	Helsinki - Skanska HQ - Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 845	47	37 901	37 500
HÔTEL							
	Capman - Kemi - Hahtisaarenkatu 3 - 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 383	60	14 383	14 300
	Capman - Rauma - Aittakarinkatu 9 - 26100 Rauma*	4 000	28/06/2018	6 171	60	6 171	7 000
	Capman - Turku - Eerikinkatu 28-30 - 20100 Turku*	7 200	28/06/2018	14 420	60	14 420	14 600
	Capman - Katinkulta - Katinkullantie 15 - 88610 Vuokatti*	4 723	28/06/2018	11 211	60	11 211	11 200
	Capman - Kuusamo - Kylpyläntie 5 - 93600 - Kuusamo*	12 100	28/06/2018	16 389	60	16 389	16 800
	Capman - Saariselkä - Saariseläntie 7 - 99830 - Saariselkä*	10 001	28/06/2018	8 988	121	8 988	9 400

...

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 2019 en K€
BELGIQUE							
BUREAU							
	Klein Kloosterstraat 10-12, 1932 Sint Stevens Woluwe	7 573	29/09/2014	15 004	1 429	13 575	13 500
HÔTEL							
	Pelikanstraat 10-16 - 2000 Anvers	6 580	02/06/2016	17 016	2 319	14 697	20 100
ESPAGNE							
HÔTEL							
	Gérone, Miquel Marti Pol, 11, 17190 Girona	2 493	11/05/2017	2 611	45	2 565	2 700
	Mollet, Av. Rabassaires 46, 08100 Mollet del Valles	2 048	11/05/2017	4 451	39	4 412	4 600
	Granollers, Calle Valldoriol 1, 08520 Granollers	3 009	11/05/2017	3 538	38	3 500	3 760
	Viladecans, Avenida Olof Palme, 24 08840 Viladecans	3 000	11/05/2017	13 551	48	13 503	13 700
	Figueras, Poligon Vilatenim Sud, Avinguda de roses, 17600 Figueras	2 248	11/05/2017	3 357	82	3 275	3 400
	Albacete, Avenida Escritor Rodrigo Rubio, 11, 02206 Albacete	2 497	11/05/2017	3 734	37	3 697	3 800
	Paterna, Ciutat de Llíria 4, 46980, Paterna	2 500	11/05/2017	1 441	41	1 400	1 500
	Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6, 28944 Fuenlabrada	5 143	11/05/2017	4 347	50	4 297	4 600
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
LOGISTIQUE							
	Rua Matabueyes, Polygone Industriel 5 - Cabanillas del Campo	22 973	05/07/2016	11 981	568	11 413	14 000
	Parcela 2.1 CIM de la Selva - Riudellots de la Selva	12 697	05/07/2016	4 787	87	4 700	6 000
COMMERCE							
	Ribadeo - N-634, km 555 - 27710 Ribadeo	7 719	09/03/2018	9 439	212	9 227	10 870
	Carretera de Valencia 220	10 883	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 100
TOTAL		1 134 786		1 821 355	87 150	1 735 060	1 827 377

*Titres de participations contrôlés.

Frais de gestion

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2019
Commission de gestion	13,20 % TTI	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	15 467 K€
Commission de cession de part	240 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NS
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix net vendeur si la plus-value dépasse 5 %	328 K€
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

04 Harmet - Tallinn - Estonie - Acquis le 04/01/2019

Rapports

Rapport de la société de gestion

Caractéristiques principales au 31 décembre 2019

• Capital nominal	1 867 M€
• Distribution 2019 (par part)	67,53 €
• Valeur IFI 2019* (par part)	959,59 €

*Valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'IFI.

• Capitalisation (en prix de souscription)	1 867 M€
• Nombre de parts	1 713 342
• Nombre d'associés	30 180
• Distribution estimée 2020 (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 2014 ont fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2019. Les valeurs des autres immeubles ont été actualisées en décembre 2019.

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

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

Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 99 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2019.

Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 27 % des loyers quittancés de CORUM Origin.

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Superficie totale (m ²)	1 146 609	992 538	786 247	561 376	273 197	141 999
Surface vacante (m ²)	16 158	2 875	3 898	2 581	1 977	1 093
Taux d'occupation physique (TOP) ^[1]	99,3 %	99,7 %	99,61 %	99,39 %	99,27 %	99,43 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	98,9 %	99,5 %	99,58 %	99,40 %	99,48 %	99,61 %

[1] Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus). L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

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

LES VACANCES CONSTATÉES AU 31 DÉCEMBRE 2019 SONT LES SUIVANTES, TOUS 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
- 2 locaux commerciaux pour un total de 594 m² à Torcy
- 1 local commercial pour un total de 251 m² à Valenciennes
- 3 locaux à Technoparc pour un total de 665 m²
- 4 locaux commerciaux à Hambourg pour un total de 10 864 m²
- 1 local commercial à Hoofddorp pour un total de 684 m²
- 1 local commercial à Breda pour un total de 596 m²
- 1 local commercial à Val Plaza pour un total de 1 009 m²
- 2 locaux commerciaux à Dublin pour un total de 881 m²

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

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	4	1	2	1	0	0	8
Europe	37	29	7	0	5	14	92
TOTAL	41	30	9	1	5	14	100

Composition du patrimoine immobilier : surface en % du total

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
Province	3	0	2	1	1	1	8
Europe	29	34	12		8	9	92
TOTAL	32	34	14	1	9	10	100

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 2019.

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

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

Le 4 mars 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

Sur l'exercice 2019, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 44 823 K€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 15 467 K€.

CORUM Origin a collecté sur l'année 2019 375 millions d'euros en lien avec les capacités d'investissement. Le capital social de la société est passé de 1 187 M€ à 1 477 M€ avec une capitalisation à 1,9 milliard d'euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2019, le développement des investissements essentiellement à l'étranger s'est développé avec dix-sept actifs immobiliers acquis pour un total de 383 M€ acte en mains et une ouverture sur un nouveau pays, la Lituanie. Les immeubles acquis en 2019 se situent à 24 % en Irlande, 18 % aux Pays-Bas, 16 % en Italie, 13 % en Lituanie, 12 % en Finlande, 8 % en Estonie, 6 % en Allemagne, 2 % au Portugal et 1% en Espagne. Les baux des acquisitions 2019 ont une durée moyenne restant à courir de 10 ans. Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,20 % acte en mains.

Les immeubles du portefeuille sont à usage de bureaux (41 %), de commerce (30 %), hôtels (14 %), activité (9 %), logistique (5 %) et santé (1 %).

Les immeubles acquis en 2019 sont à usage de commerces (63 %), bureaux (23 %), activité (8 %) et hôtels (6 %). Le patrimoine est désormais réparti entre treize pays de la zone euro.

Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 1 827 M€.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de votre SCPI, permet d'accroître encore la diversification importante de votre SCPI tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des acquisitions. Il est à préciser que ce patrimoine est quasi-intégralement loué avec un taux d'occupation de 99,3 %.

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

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

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil de surveillance le 4 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL DE L'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;

- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas

échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

FAIT À PARIS, LE 9 AVRIL 2020
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
COMMISSAIRES AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

STÉPHANE LIPSKI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

- commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (13,2 % TTC) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2019, la commission de gestion s'élève à 15 466 459,79 € ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (11,976 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2019, la commission de souscription s'élève à 44 822 665,60 € ;
- 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 2019, la commission d'arbitrage s'élève à 328 020 €.

FAIT À PARIS, LE 9 AVRIL 2020

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 par la Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) présente depuis la création de la société de gestion ainsi que par deux auditrices conformité et contrôle interne qui cumulent chacune plusieurs années d'expérience sur des postes similaires.

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.

L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la société de gestion CORUM Asset Management doit mettre en place un dispositif de contrôle permanent et périodique.

Le dispositif en place repose sur trois niveaux :

- contrôle permanent :
 - de premier niveau réalisé par les opérationnels au fil de l'eau,
 - de deuxième niveau réalisé par l'équipe conformité et contrôle interne,
- contrôle périodique : distinct et indépendant du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société ainsi que les fonds gérés selon un plan d'audit.

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. Ce dernier a été revu intégralement en 2019 afin d'intégrer notamment les nouvelles contraintes réglementaires.

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

L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

Soucieuse de respecter la réglementation et de sensibiliser les acteurs pour qu'ils épousent les valeurs de CORUM Origin, la RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour qu'ils se conforment 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 par ailleurs été formés et sensibilisés sur l'exercice 2019, notamment lors de la formation annuelle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

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

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

À ce titre, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur le site internet www.corum.fr ou sur simple demande. Il est précisé que, dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM Asset Management ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales et attache une forte importance au caractère "vert" de son patrimoine.

LES CHALLENGES DE 2020

À l'heure du numérique, l'équipe conformité de CORUM Asset Management a lancé des processus de digitalisation des contrôles en interaction avec les différentes lignes métiers. Dans la mesure où de plus en plus d'acteurs digitaux sont capables de répondre aux exigences des sociétés de gestion, des travaux de réflexion sont en cours pour digitaliser des contrôles de premier et deuxième niveau et améliorer encore davantage l'efficacité du dispositif.

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 2019 a été également marquée par le déploiement opérationnel de deux directives européennes que sont MIF2 et PRIIPS qui ont eu de lourds impacts sur les dispositifs depuis leur entrée en vigueur en 2018.

Le Règlement Général sur la Protection des Données a également eu une forte incidence sur le dispositif en 2019. 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. CORUM continue à innover et à proposer à ses associés des services tels que le réinvestissement du dividende ou le plan épargne immobilier en développant et adaptant ses outils aux nouvelles normes européennes qui ont rendu les SCPI comparables à tout Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), offrant de nouvelles opportunités ces dernières années. La réglementation a évolué encore dans un sens favorable aux SCPI en 2019 afin de permettre une souplesse supplémentaire et une modernisation des textes notamment en ce qui concerne l'information délivrée aux associés.

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 et, le cas échéant, du cours des devises. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de CORUM Origin, à sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement. L'Assemblée Générale ordinaire du 12 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 l'autorise 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 2019 est de 15 %.

Gestion des fonds propres

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

Évaluation indépendante

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Origin a tout d'abord recours à un expert immobilier

répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

Information des associés

L'information délivrée aux associés est notre priorité. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (fil d'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 sur le site www.corum.fr.

Politique de rémunération

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

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

- 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 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 6 772 K€ pour 130 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables à hauteur de 28 %.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (33 personnes au 31/12/2019) s'élève à 1 037 K€ dont 49 % 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 25 juin 2020

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

Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 91 488 824,96 € et un capital social nominal de 1 476 906 294,45 €.

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 2019	91 488 824,96 €
• Report à nouveau	13 806,30 €
• Résultat disponible à affecter	91 502 127,97 €
• Dividende	91 502 127,97 €
• Report à nouveau après affectation	644,57 €

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	1 523 353 118,21 €	889,11 €
Valeur de réalisation	1 602 822 081,92 €	935,49 €
Valeur de reconstitution	1 931 092 830,12 €	1 127,09 €

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2020. 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.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" d'un montant de 3 671 427 € brut soit 2 573 060 € net de fiscalité, versé sous forme d'acompte par la société de gestion selon les dispositions de l'article 34 des statuts, sur la base du nombre de parts souscrites au 24 décembre 2019 et versée aux associés propriétaires de ces parts.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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



Odyssey Hotel Group - Düsseldorf - Allemagne - Acquis le 15/02/2019

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

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 depositaire

Caceis Bank France

1-3 place Valhubert

75013 Paris

CORUM L'Épargne et la voile

Dates clés en 2020 pour Nicolas Troussel

Mai-Juin 2020

Mise à l'eau du nouvel IMOCA
CORUM L'Épargne

8 novembre 2020

Départ du Vendée Globe

Retour sur l'année 2019

CORUM L'Épargne s'est engagé aux côtés du skipper Nicolas Troussel jusqu'en 2022. En 2019, Nicolas a participé avec Jean Le Cam au Défi Azimut et à la Transat Jacques Vabre. Ils ont franchi la ligne d'arrivée de cette dernière en 13^e position au classement général et en 2^e position de leur catégorie (bateaux sans foils).

En 2020, il naviguera sur un tout nouveau bateau, IMOCA 60 (monocoque de 60 pieds), disposant des dernières innovations technologiques (foils dernière génération, panneaux solaires...).

Son objectif principal sera le départ du Vendée Globe, le 8 novembre 2020, pour son premier tour du monde en solitaire.

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 dans leur métier.

CORUM L'Épargne et Nicolas veulent écrire une histoire commune, et partager avec le grand public une vision et un sens de l'engagement.

“Ce projet sur 4 ans 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
PRÉSIDENT

NICOLAS
TROUSSEL
SKIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE



- 9 Solitaire Le Figaro / 2 victoires en 2006 et 2008
- 4 Trophée BPE / 1 victoire en 2007, 2^e en 2001
- 4 Transat AG2R / 1 victoire en 2004
- 2 Route du Rhum / 2^e en 2010 en Class40
- 3 Transat Jacques Vabre dont 2 en IMOCA
- 1 saison avec le trimaran Foncia d'Armel Le Cléac'h
- 7 Tour de France à la voile / 6 podiums



IMOCA 60 pieds CORUM L'Épargne

Longueur : 18,30 m
Largeur : 5,70 m
Poids : 7 900 kg

www.corum.fr

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

CORUM
L'ÉPARGNE