

CORUM
ORIGIN

2022
RAPPORT
ANNUEL

L'essentiel
DE VOTRE ÉPARGNE

CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

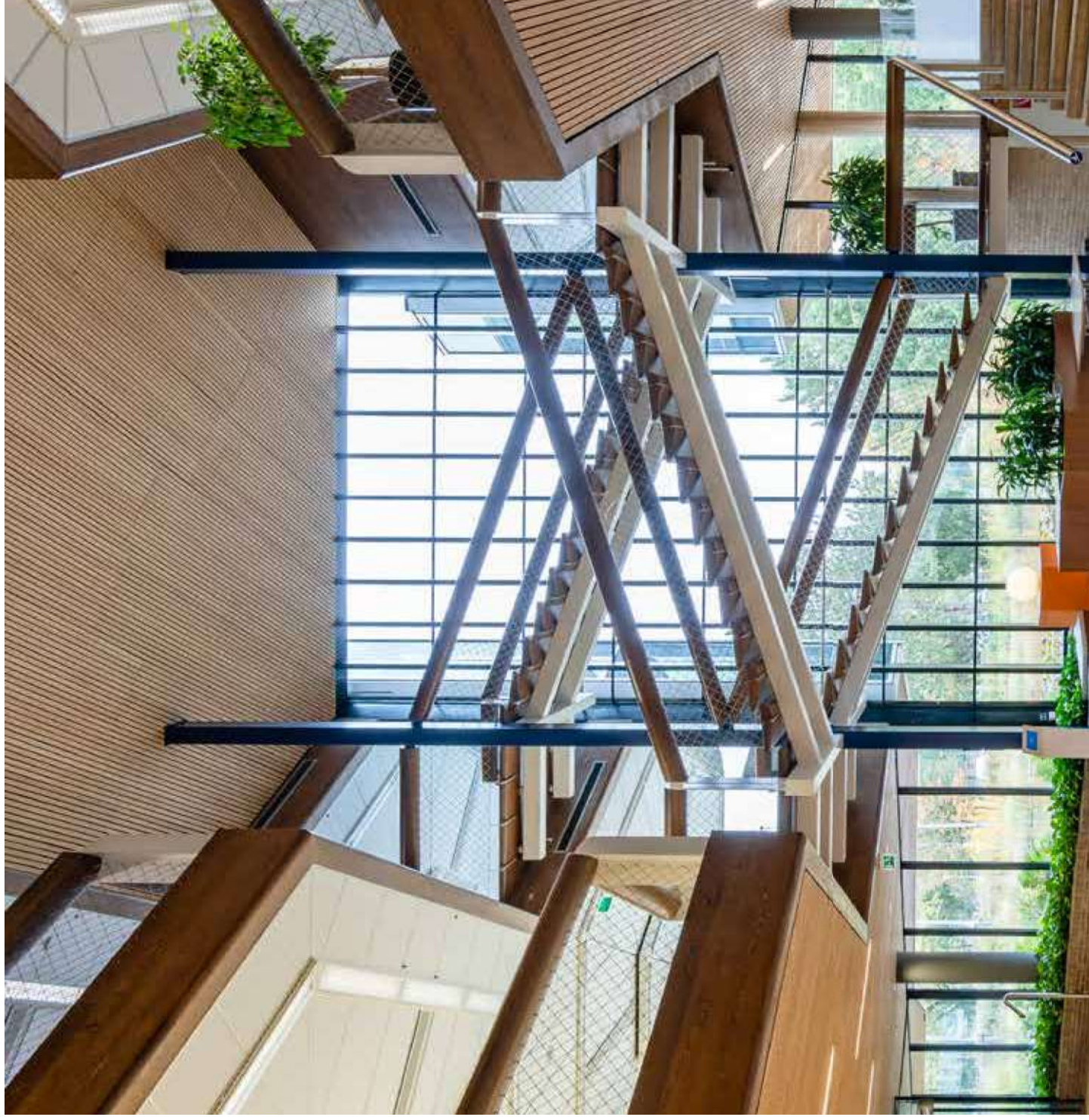
Acheter des parts de la SCPI CORUM Origin est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront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

LA PRESSE EN PARLE



LE FIGARO

Ainsi, la SCPI CORUM Origin obtient le titre de meilleure SCPI diversifiée pour la 6^e année consécutive. Cette stabilité illustre la cohérence



MESSAGE DU FONDATEUR



ROYAL HASKONINGDHV - Amerfoort - Pays-Bas - Acquis le

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

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

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

Un marché favorable aux acheteurs

Dans ce contexte, les vendeurs ne sont plus en force. Et en tant qu'acquéreur, nous nous trouvons exposés au risque d'acheter trop cher comme ces dernières années, risque que beaucoup d'investisseurs ont d'ailleurs accepté de prendre en payant des prix totalement décorrélés de leur vraie valeur. Ces investisseurs n'empruntent le même chemin. Ces investisseurs sont inégalement exposés en cas de hausse.



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

Prudence et opportunisme

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

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

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

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

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

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



LE TE DE

“
Confiance
Résultats
Clarté de
de webin
pour les
par la mi
accessib



L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2022

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



+4,13 %

augmentation du prix de la part

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



45 256 associés
+16 % vs 2021

Vous êtes plus de 45 000 à avoir rejoint CORUM Origin depuis sa création en 2012. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez et vous pouvez compter sur nous pour continuer d'offrir le meilleur à votre épargne.



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

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

L'ENSEMBLE DES DISTINCTIONS

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



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

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



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

CORUM Origin

- Meilleure SCPI diversifiée en 2017, 2021 et 2022
- Meilleure SCPI en 2018, 2019 et 2020



2018 | 2019 | 2020 |
2021 | **2022**

Nos SCPI régulièrement
primées par le magazine
Gestion de Fortune

CORUM Origin

- Meilleure SCPI à capital variable
- Meilleure SCPI à capital fixe



2019 | 2020 | 2021 | **2022**
CORUM Origin sur

le podium des grands prix
des SCPI décernés par
le média **Mieux Vivre**
Votre Argent

- Meilleure SCPI diversifiée en 2019, 2020, 2021 et 2022
- 2^e grand prix de la performance financière 2022



2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
2019 | 2020 | 2021 | **2022**

CORUM Origin remporte
le prix de la SCPI diversifiée
la plus performante pour
la 8^e année consécutive



2021 | **2022**

2018
202
Nos
l'hon
Tout

COR
o Top
o asso
o Top
o dive
o Top
o d'inf
o Top
o du J
o Top
o SCPI
o Top
o inno
o Top
o de r

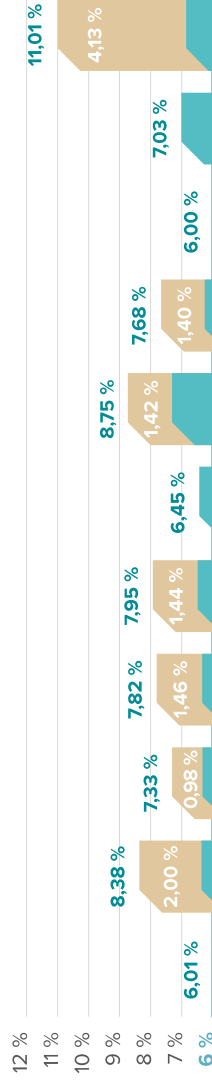
COR
o Top
o asso
o Top
o d'inf
o Top
o la ré

COR
o Top
o Top
o asso
o Top

LES PERFORMANCES DE L'ANNÉE

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

Évolution du rendement et du prix de la part



6 %

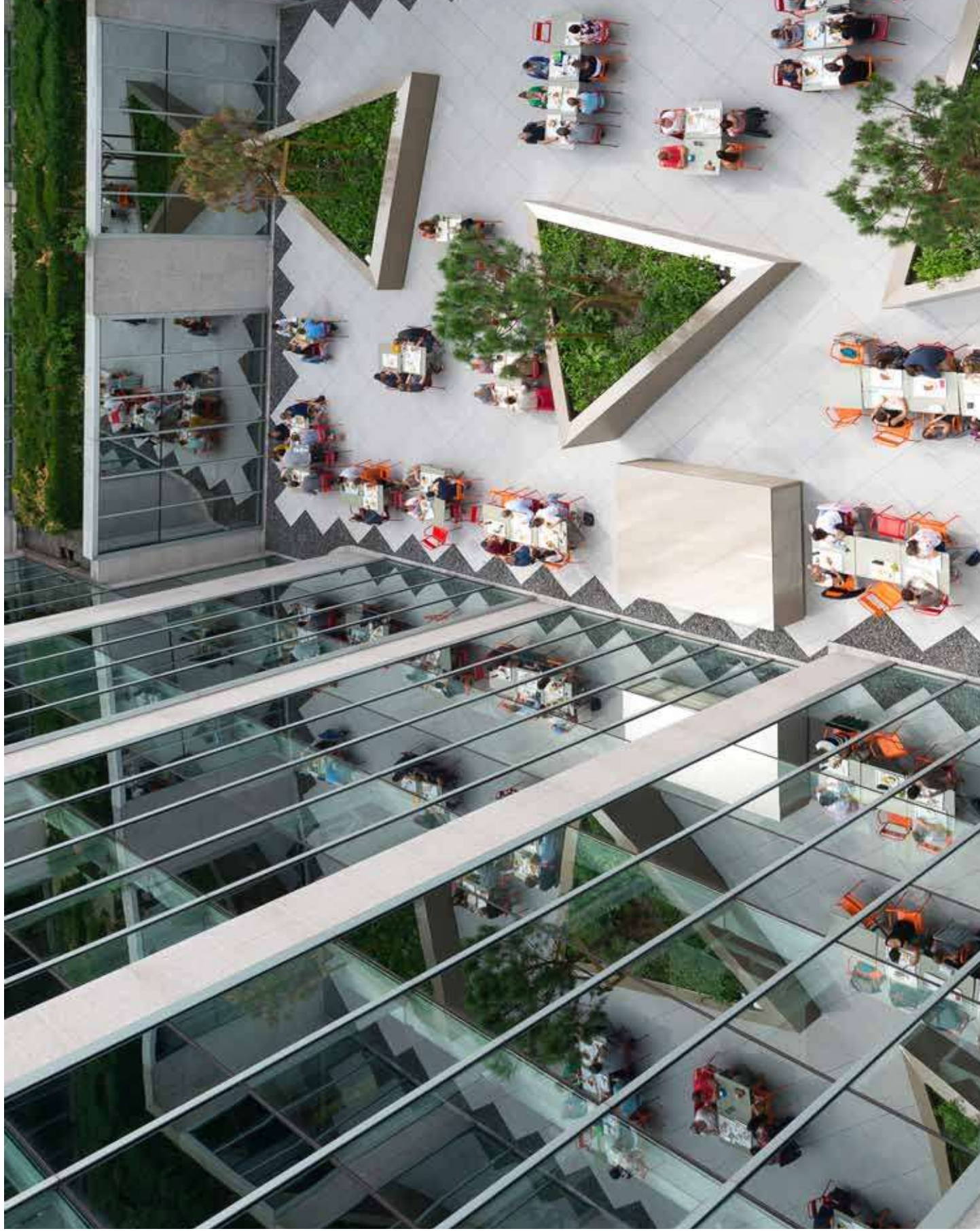
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM Origin



75,01 €
Dividende annuel brut par part en 2022

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

6,88 %



L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

de dégager environ 45 M€ de loyers pendant ans durant lesquels vous en étiez propriétaires lorsque la Deutsche Bank nous a fait part de son intention de ne pas renouveler le bail, nous avons anticipé de l'immeuble afin de ne pas nous retrouver à mort sans locataire. Nous avons alors constaté que le marché était devenu un lieu privilégié pour les « data center » et les entreprises spécialisées dans le stockage et la gestion de données informatiques. Plutôt que de revendre à un investisseur immobilier traditionnel, nous avons décidé de mettre en compétition plusieurs acheteurs spécialisés dans ce domaine. Cette stratégie a fait monter les enchères et nous a permis de dégager une plus-value de près de 20 fois les frais déduits, 18,5 M€ vous ont été restitués.

Quels enseignements pouvons-nous tirer de cette expérience ? Premièrement, elle illustre bien notre démarche de vendre un immeuble, nous nous demandons toujours comment vendre permet d'évacuer un risque potentiel. En l'occurrence ici, un risque locatif. Nous continuerons en 2023 à vendre les ventes à envisager pour nous défaire d'un risque.

Marché favorable aux acheteurs

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

Car dans la continuité de 2022, l'année 2023 nous attendra.

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



SE D ET

“ Parce qu
j'ai pu m
résultats
d'innova



LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 31 DÉCEMBRE 2022

LE PATRIMOINE
EN UN COUP D'ŒIL



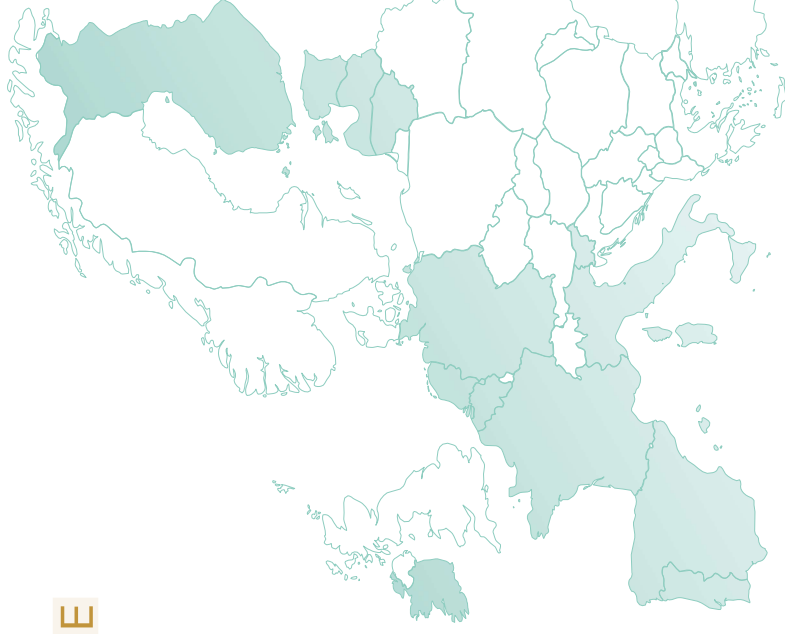
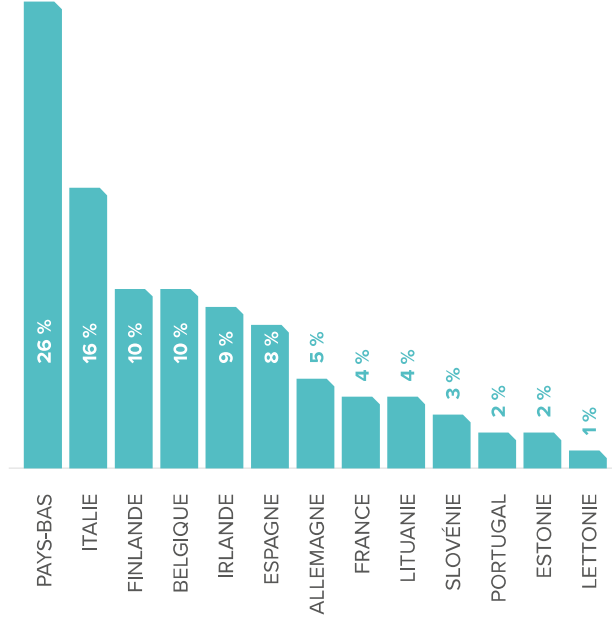
152
NOMBRE
D'IMMEUBLES



3
NOMBRE
DE LOCATAIRES

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)



1452
SUPERFICIE
(dont surface
vacante) :



6,38
ANNÉES

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

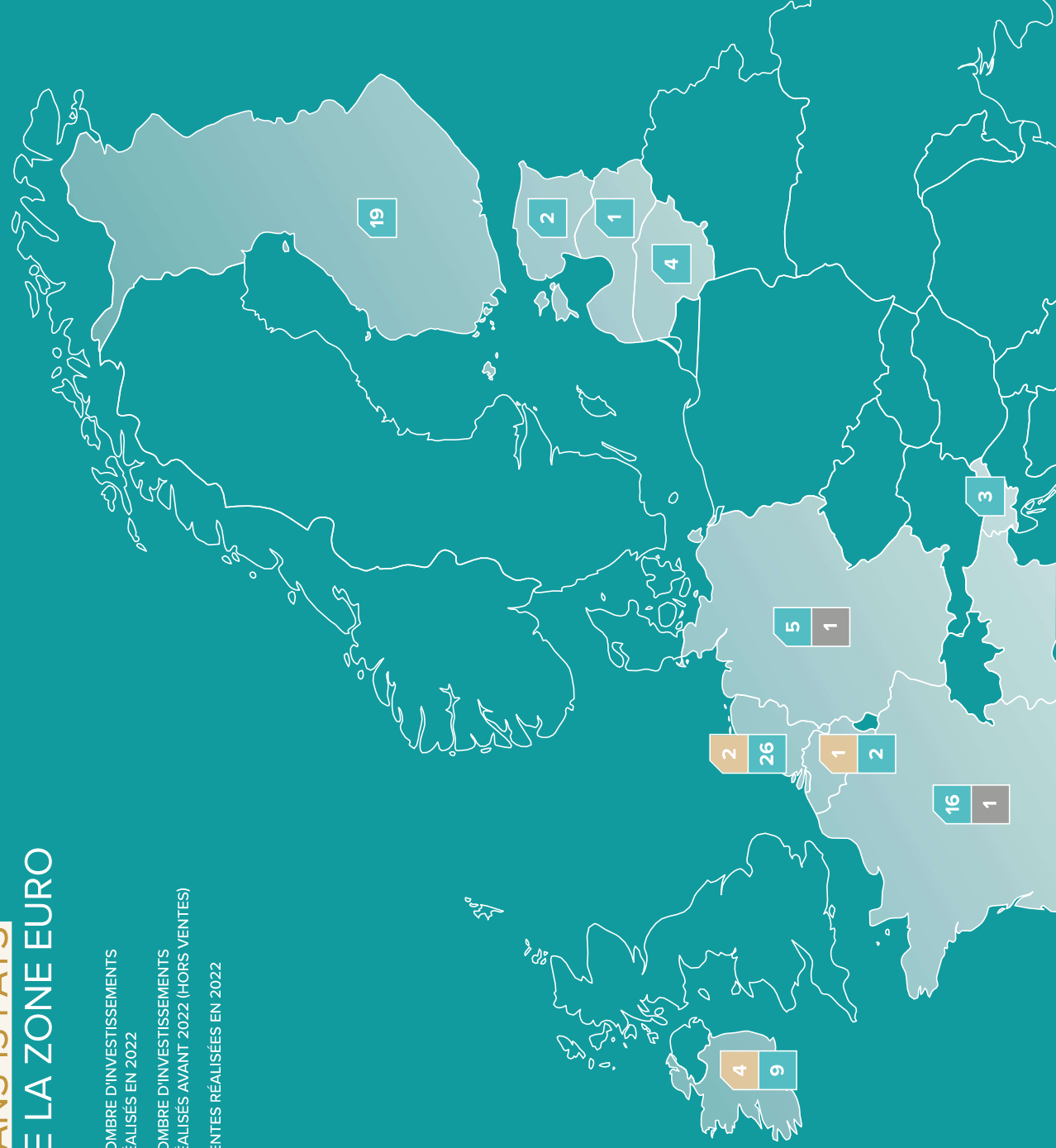


UNE PRÉSENCE DANS 13 PAYS DE LA ZONE EURO

■ NOMBRE D'INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS EN 2022

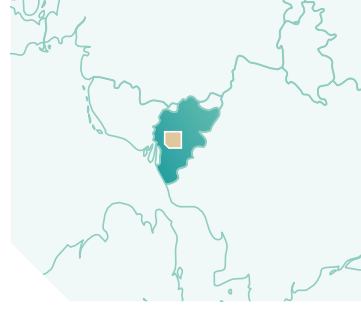
□ NOMBRE D'INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS AVANT 2022 (HORS VENTES)

■ VENTES RÉALISÉES EN 2022



LES IMMEUBL

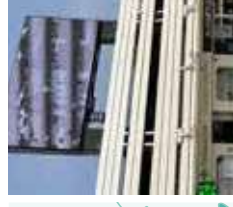
Les investissements réalisés par CORUM ont dépassé les attentes en termes de ses performances futures. Le rendement a été supérieur à celui attendu, rapporté au prix d'acquisition acte en n



COMMUNAUTÉ FLAMANDE | Bruxelles

ACQUIS LE 28 DÉCEMBRE 2022

L'achat de cet immeuble marque une nouvelle étape dans le développement de CORUM Origin. C'est un investissement dépassant 100 M€. L'immeuble est situé dans le quartier « Hendrik Conscience », est situé dans le quartier de Bruxelles, à 300 m de la gare de Bruxelles-Midi, l'une des plus fréquentées de Belgique. Le quartier est considéré comme l'un des principales zones d'investissement pour accueillir l'une des principales zones d'activité du pays avec environ 1,5 million de m² d'espace de travail. De nombreuses entreprises internationales ont des administrations y sont installées, parmi les



ESPAGNE

Prix de l'acquisition :
49 M€

Rendement à l'acquisition : 6,4 %

Durée moyenne des baux restant à courir : 7,1 ans

Locataires :
Vueling airlines,
Ingram Micro...

Surface locative :
23 200 m²

Typologie : Bureau



MULTI-LOCATAIRES | Viladecans

ACQUIS LE 29 JUILLET 2022

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

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

ESPAGNE

Prix de l'acquisition :
11 M€

Rendement à l'acquisition : 8,24 %

Durée moyenne des baux restant à courir : 3,2 ans

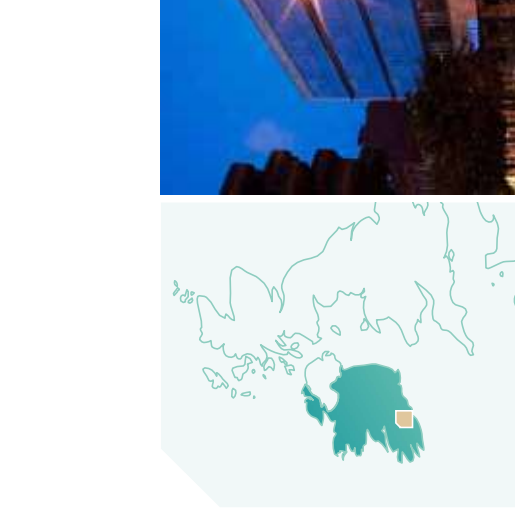
Locataires :
C&A, Sprinter, JD Sports...

Surface locative :
3 450 m²

Typologie : Commerce



MULTI-LOCATAIRES | Sevilla



BANK OF IRELAND | Cork

ACQUIS LE 21 MARS 2022

L'immeuble se situe à Cork, deuxième plus grande ville d'Irlande comptant 415 000 habitants. Il est le cœur du quartier central des affaires de Cork, sur le côté de la St Patrick Street, principale artère commerciale de la ville accessible facilement à pied. La zone est occupée par des entreprises internationales de technologies, comme Dell, Qualcomm ou encore



MULTI-LOCATAIRES | Galway

IRLANDE

Prix de l'acquisition :

16 M€

Rendement à

l'acquisition : 6,9 %

Durée moyenne des baux

restant à courir : 4,7 ans

Locataires :

Intel, Digital River
et WiPro Outsourcing

Surface locative :

7 366 m²

Typologie : Bureau



MULTI-LOCATAIRES | Shannon

ACQUIS LE 10 JUIN 2022

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

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

IRLANDE

Prix de l'acquisition :

20 M€

Rendement à

l'acquisition : 8,3 %

Durée moyenne des baux

restant à courir : 6,4 ans

Locataires :

Woodies, Brand Max...

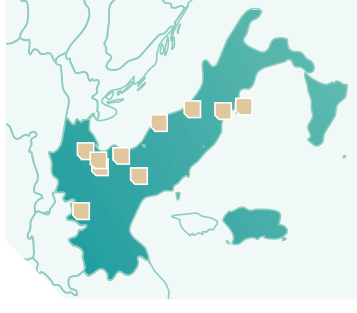
Surface locative :

15 700 m²

Typologie : Commerce



MULTI-LOCATAIRES | Tullamore



INTENSA SANPAOLO | Vicence, Trévis Ancône, Reggio d'Émilie, Lecco, Ra

ACQUIS EN MARS, MAI ET JUILLET 2022

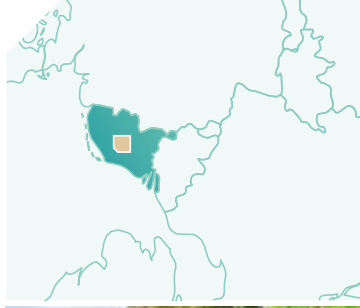
Ce lot compte dix propriétés, situées dans autant de villes transalpines. Ravenne, Naples, Ancône, Trévis, c'est toute l'Italie qui est traversée, du sud. Ces bâtiments, pour la plupart historiques, mais la fois des agences accueillant les clients, mais des bureaux, ainsi que des annexes techniques.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



MULTI-LOCATAIRES | Rome

PAYS-BAS

Prix de l'acquisition :
43 M€
Rendement à l'acquisition : 7,7 %
Durée du bail restant à courir : 7,2 ans
Locataire :
Royal HaskoningDHV
Surface locative :
26 155 m²
Typologie : Bureau



ROYAL HASKONINGDHV | Amersfoort
ACQUIS LE 31 MARS 2022

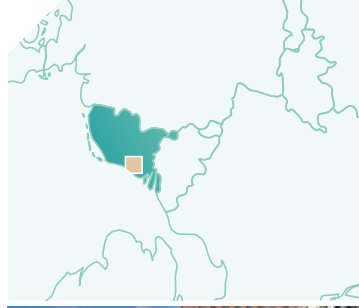
L'immeuble se situe au sud de la ville d'Amersfoort, à seulement 10 minutes du centre-ville d'Utrecht. L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments distincts reliés entre eux par le sous-sol. Le bâtiment ABC est le plus ancien, il offre une surface de 18 007 m². Le bâtiment D, adjacent, a été construit en 1999, pour un total de 8 148 m². Depuis sa construction, l'ensemble immobilier est entièrement loué à Royal HaskoningDHV, société

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



PAYS-BAS

Prix de l'acquisition :
43 M€
Rendement à l'acquisition : 7,4 %
Durée du bail restant à courir : 3,6 ans
Locataire :
Police nationale néerlandaise
Surface locative :
16 392 m²
Typologie : Bureau



POLICE NATIONALE NÉERLANDAISE | Rotterdam



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

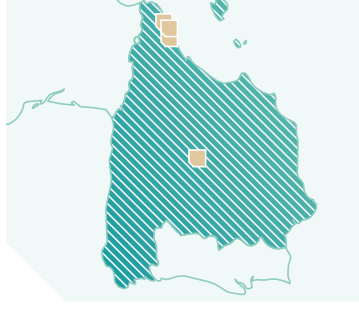
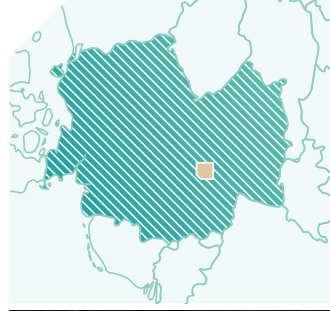


LES VENTES RÉALISÉES EN 2022

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

ALLEMAGNE

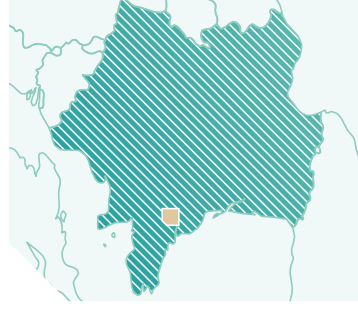
- Prix de cession :** 95 M€
- Plus-value :** 24 M€
- Locataire :** Europark



B&B HOTELS | Fuenlabrada, Granollers

ACQUIS LE 11 MAI 2017 | CÉDÉS LE 31 MAI 2021

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



TECHNOPARC | Nantes

ACQUIS LE 30 MAI 2016 | CÉDÉ LE 8 JUIN 2021

L'immobilier de bureaux que nous détenions en France a été vendu à un prix supérieur à celui de l'acquisition. Technoparc de Nantes a été vendu à un prix supérieur à celui de l'acquisition.

LE
FI



Stratégie
de l'informa-
tion
disponibilité
du conseil



LE MARCHÉ DES PARTS

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

Date de création : 6 février 2012

Date d'ouverture au public : 6 avril 2012

Prix de souscription de la part au 01/01/2022 : 1 090 €

Prix de souscription de la part au 31/12/2022 : 1 135 €

Valeur nominale de la part : 862 €

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

Évolution du capital

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

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

LES DO FINANC

Chiffres clés

1 - COMPTE DE RÉSULTAT⁽¹⁾

Produits de l'activité immobilière

Résultat de l'activité immobilière

Résultat de l'exercice

2 - VALEURS BILANCIELLES⁽²⁾

Capital social

Total des capitaux propres

Immobilisations locatives

Titres, parts et actions des entités contrôlées

Total de l'état du patrimoine

3 - AUTRES INFORMATIONS⁽¹⁾

Résultat distribuable

Dividende⁽³⁾

4 - PATRIMOINE⁽²⁾

Valeur vénale des immeubles

Valeur comptable

Valeur de réalisation

Valeur de reconstitution

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen de parts.

[2] Les montants par part sont fonction du nombre de parts sociales.

[3] Le dividende 2022 par part distribué se compose du dividende ordinaire et d'un dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des parts.

Le dividende 2022 par part distribué se compose du dividende ordinaire et d'un dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des parts.

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenues locatives brutes	82,68	97,64 %	84,17	99,11 %	84,21	98,95 %	88,55	99,06 %	91,89	98,97 %
Produits financiers ^[1]	0,01	0,01 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits divers	1,99	2,35 %	0,75	0,89 %	0,89	1,05 %	0,84	0,94 %	0,96	1,03 %
Transfert de charges	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
TOTAL REVENUS^[2]	84,68	100,00 %	84,92	100,00 %	85,10	100,00 %	89,40	100,00 %	92,85	100,00 %
Commission de gestion	10,25	12,11 %	10,44	12,29 %	10,44	12,27 %	11,03	12,34 %	10,28	11,07 %
Autres frais de gestion	1,46	1,73 %	1,26	1,48 %	1,45	1,70 %	2,17	2,43 %	2,25	2,42 %
Entretien du patrimoine	0,57	0,68 %	0,56	0,66 %	1,07	1,25 %	1,36	1,52 %	0,59	0,63 %
Charges financières	2,96	3,49 %	2,85	3,36 %	2,29	2,69 %	2,24	2,50 %	2,87	3,09 %
Charges locatives non récupérables	6,73	7,95 %	4,36	5,13 %	3,94	4,63 %	3,55	3,98 %	2,41	2,59 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	21,98	25,95 %	19,46	22,91 %	19,19	22,55 %	20,35	22,77 %	18,39	19,81 %
Amortissements nets ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ^[3]	-2,00	-2,36 %	2,50	2,95 %	2,55	2,99 %	3,79	4,24 %	1,31	1,41 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-2,00	-2,36 %	2,50	2,95 %	2,55	2,99 %	3,79	4,24 %	1,31	1,41 %
TOTAL CHARGES^[4]	19,98	23,60 %	21,96	25,86 %	21,74	25,55 %	24,14	27,01 %	19,70	21,22 %
RÉSULTAT COURANT	64,70	76,40 %	62,96	74,14 %	63,36	74,45 %	65,25	72,99 %	73,15	78,78 %
Résultat exceptionnel	-	0,00 %	0,03	0,03 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Variation report à nouveau	0,00	0,00 %	0,01	-0,01 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Revenus distribués avant PF et PS	64,69	76,40 %	62,98	74,16 %	63,36	73,00 %	65,25	73,00 %	73,15	78,78 %
Revenus distribués après PF et PS	64,69	76,40 %	62,98	74,16 %	63,36	73,00 %	65,25	73,00 %	73,15	78,78 %

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

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

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

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

Emploi des fonds (en k€)

	Total au 31/12/2021	Variation	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	2 162 364	284 208	2 446 572

Tableau de financement (en k€)

En complément du tableau d'emploi des fonds ci-dessus, le tableau de financement présente l'état des flux de trésorerie d'emplois mobilisés et de ressources.

VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE

RESSOURCES DE L'EXERCICE

Bénéfice de l'exercice

Cessions d'actifs^[1]

Augmentation de capital (prime d'émission nette)

Variation des dettes hors solde sur dividendes

Dotations aux provisions

TOTAL DES RESSOURCES

EMPLOIS DE L'EXERCICE

Variation des valeurs réalisables

Acquisitions d'immeubles

Solde du dividende de l'exercice précédent

Acomptes sur dividendes de l'exercice^[2]

Reprise d'amortissements et de provision

TOTAL DES EMPLOIS

VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE

[1] Plus-values sur cessions d'actifs distribuées sur l'année 2022.
de la vente de l'immeuble à Francfort a été distribuée en juin 2022.

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



LES COMPTES ANNUELS

COMPTES

État du patrimoine (en k€)

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

Tableau de variation des capitaux p

CAPITAL	
Capital souscrit	
PRIME D'ÉMISSION NETTE	
Prime d'émission	
Prélèvement sur prime d'émission	
ÉCARTS D'ÉVALUATION	
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	
Résultat au 31/12/21	
Acomptes sur distribution au 31/12/21	
Résultat au 31/12/22	
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2022	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	

Engagement hors bilan (en k€)

Dettes garanties	
Engagements donnés sur les placements immobiliers	
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	
Garanties données	
Garanties reçues	
Aval, cautions	
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)	

Compte de résultat (en k€)

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	
Loyers	
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Reprise de provisions	

Compte de résultat (en k€) (suite)

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

ANNEXE AUX COMPTE

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des états financiers et est établie conformément :

- o aux dispositions du règlement ANC n° 2014-1205 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable notamment dans le respect des principes de permanence, de continuité de l'exploitation, de permanence des comptes et d'indépendance des exercices ;
- o aux règles spécifiques applicables aux Sociétés de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° de L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code de Commerce et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 par arrêté du 7 juillet 2016.

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

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

Dégagements

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains et constructions locatives	1 840 167	486 316	97 303	2 229 180
Immobilisations en cours	18	-	-	18
Frais d'acquisition	23 418	2 435	2 376	23 478
Titres de participation	170 665	-	-	170 665
TOTAL	2 034 268	488 751	99 679	2 423 341

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Lempäälä	18	18
Autres	0	0
TOTAL	18	18

État des provisions gros entretiens (en k€)

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

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

Immobilisations financières

Les titres de participations détenus⁽¹⁾ se décomposent comme suit au 31 décembre 2022.

Les autres immobilisations financières

Dépôts et cautionnements

TOTAL

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élevaient à 385 857 k€ à pour 378 961 k€ et des dépôts de garantie pour

Décomposition des postes du bilan

Emprunts

Concours bancaires courants

TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS

TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle

EMPRUNT À TAUX FIXE

Emprunts amortissables

Emprunts « in fine »

EMPRUNTS À TAUX VARIABLE

Emprunts amortissables

Emprunts « in fine »

TOTAL

Dettes garanties

Dans le cadre des prêts conclus pour le financement des sûretés réelles (privilège de prêteur de deniers)

Ligne de crédit

Type de garanties

BPI France - 2014

Hypothèque inscrite

Bayern LB - 2015

Hypothèque inscrite

BPVF - 2017

Hypothèque inscrite

Palatine - 2017

Promesse d'hypothèque

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

	2022	2021
REPRISE DE SOLDE ANTÉRIEUR	19 818	0
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées ^[1]	29 652	27 830
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	5 388	2 490
- Provisions/honoraires de la société de gestion	6 439	391
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	18 885	5 132
= PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES^[2]	18 758	19 818

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

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

Résultat de l'exercice (en k€)

	2022	2021
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	131 558	131 558
Report à nouveau utilisé	0	0
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	131 551	131 551
TOTAL REPORT À NOUVEAU	7	7

Valeurs de la société au 31 décembre 2022

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en k€) pour un nombre de parts de 2 281 547 au 31 décembre 2022.

	2022 (en k€)	2021 (en k€)	2021 par part (en €)
Placements immobiliers	2 410 773	-	-
Autres actifs nets ^[1]	-351 859	-	-187 199

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à

INFORMATIONS RELATIVES ACTIFS ET PASSIFS D'ÉTAT

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan en k€

CRÉANCES LOCATAIRES

Créances locataires	
Créances douteuses	
Dépréciation des créances locataires	

TOTAL

AUTRES CRÉANCES

Fournisseurs d'immobilisations - avances	
Fournisseurs exploitation - débiteur	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
État et autres collectivités	

Syndics

Associés débiteurs

Créances sur distribution

TOTAL

TOTAL LOCATAIRES, COMPTES RATTACHÉS ET AUTRES

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan en k€

Emprunts	
Concours bancaires courants	
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS	

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière (en k€)

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

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

Charges de l'activité immobilière (en k€)

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

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

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

Les autres charges immobilières pour un montant de 14 141 k€ correspondent aux charges non récupérées et aux charges d'intérêts liées à l'activité.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation d'un montant de 36 869 k€

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -5 538 k€ et est constitué

AUTRES INFORMATIONS

Cautions/garanties reçues de la part

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

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES

Néant.

Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m ²
FRANCE		
BUREAU		
Parc Faraday, Bâtiment 2 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris		77
Lognes, 3/5 allée du Haras ZAC Le Mandinet 77185 Lognes		4 48
Les Ulis 1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis		17 62
Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon		6 44
Parc de la Conterrie 2 12 rue Léo Lagrange 35131 Chartres-de-Bretagne		1 30

Val Plaza
ZAC du Val d'Orson
35770 Vern-sur-Seiche

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 2022 en k€
HÔTEL							
	Brétigny 7 route des Champcueils 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	1 800
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 525
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	2 950
COMMERCE							
	Annéville Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Annéville	468	31/10/2012	1 156	-	1 156	420
	Torcy Bd du Huit mai, 71210 Torcy	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	2 000
PORTUGAL							
COMMERCE							
	Avenida da Liberdade n° 678-7121 Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	4 500
	Gandra, Mazedo parish, Monção council Monção						
	Estrada Municipal 627 Molelos 3460-482 Tondela						
	Av. Mesquita Gaviao n° 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	36 200
	Pia dos neves - Freguesia de S. Joao - 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council						
	Rua da Boavista n° 292 Lugar de Barrancas	6 934	05/04/2019	8 519	589	7 930	9 300
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	5 000

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m ²
BUREAU		
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16 29
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1 93
	Ingenieur DS Tuijijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6 68
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 55
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 27
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2 77
	Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH	8 74
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17 25
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 20
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 89
	Fascinatio Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel	8 04
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5 22
	Bloemlaan 4 - Hoofddorp	3 67
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6 66
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26 46
	Laan 1914 nr. 35 Amersfoort	35 06
	Marten Meesweg 35 Rotterdam	16 44
HÔTEL		
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17 55
	La Haye Indigo	2 58
ACTIVITÉ		

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 2022 en k€
SLOVÉNIE							
COMMERCE							
	Nemcavci 66,9000 Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200	7 050	6 151
LOGISTIQUE							
	Ljubjana (Logistique et bureaux) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	57 800
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7 731	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 110
IRLANDE							
COMMERCE							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	7 125
	Tesco Retail Store	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 250
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10 376	20/11/2020	5 305	405	4 900	4 850
	32 South Mall - Cork	2 453	21/03/2022	16 430	4 630	11 800	11 650
	Unit 20-29 Mervue Business Park - Galway	15 302	25/05/2022	22 094	2 694	19 400	19 700
	Drommore House - Shannon	6 869	10/06/2022	15 191	466	14 725	14 950
	Tullamore Retail Park Tullamore	15 702	15/12/2022	21 941	3 441	18 500	18 670
BUREAU							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93, Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 765
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59, Dublin	6 097	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	17 540
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	23 000
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	35 000
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 630
ÉDUCATION							
	The Steelworks Block B Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	7 900
ESTONIE							
COMMERCE							

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m ²
ITALIE		
COMMERCE		
	Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17 40
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3 60
	Misterbianco Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10 56
	Modena Via Virgilio 51 41123 Modena	11 96
	Osimo via dell'industria 27, 60027 Osimo	4 24
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10 01
	Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5 22
	Surbo Via Francia 23 73010 Surbo	11 64
	Vent Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia	5 29
	Via Giordano Bruno n° 69 and 69b	6 69
	Zona Industriale Strada Olbia	12 13
	Via Pinerolo n° 15	5 06
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4 05
	Corso Vittorio Emanuele II 254 - Pescara	1 85
	Via Indipendenza 16 Treviso	5 29
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5 17
	Corso Stramira 2 - Ancona	2 35
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1 11
	Via Giovanni Merliani 19 Napoli	2 70
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2 45
	Piazza Mazzini 18 - Lecco	3 01
	Piazza XX Settembre 7	2 66

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 2022 en k€
FINLANDE							
COMMERCE							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 800
	Forum, Raaha						
	Rakentajankatu 6	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 200
	92130 Raaha						
	Forum, Loviisa						
	Porvoonkatu 2	2 520	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	07900 Loviisa						
	Forum, Orivesi Kaajantie 1	2 508	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	35300 Orivesi						
	Forum, Kauhava Kauppatie 86	4 928	05/12/2017	5 499	230	5 269	5 500
	62200 Kauhava						
	Lahti Kartanonkatu 2						
	Jalkarannantie 1	1 760	19/12/2017	4 281	221	4 060	4 500
	Lahtenkatu 2 - 15110 Lahti						
	Hämeensaarentie 7	10 289	23/05/2019	21 501	851	20 650	22 100
	Kauppakatu 10	9 836	23/05/2019	16 660	660	16 000	16 700
	Alasintie 8	4 072	19/06/2019	7 754	48	7 706	7 700
	Tyynenmerenkatu 11 - Helsinki	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	47 000
	RealPark, Realparkinkatu 3						
	Lempäälä	5 725	09/11/2020	7 256	240	7 016	7 300
BUREAU							
	Lahti - BW Tower						
	Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7 776	20/06/2018	22 077	1 102	20 974	18 600
	Helsinki - Skanska HQ						
	Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 948	47	37 901	40 000
HÔTEL							
	Capman - Kemi						
	Hähtisaarenkatu 3	5 495	28/06/2018	14 444	60	14 383	13 500
	94100 Kemi*						
	Capman - Rauma						
	Aittakarinkatu 9	4 000	28/06/2018	6 231	60	6 171	7 400
	26100 Rauma*						
	Capman - Turku						
	Eerikinkatu 28-30	7 200	28/06/2018	14 481	60	14 420	16 400
	20100 Turku*						
	Capman - Katinkulta						
	Katinkullantie 15	4 723	28/06/2018	11 271	60	11 211	10 900
	88610 Vuokatti*						
	Capman - Kuusamen						
	Kylpyläntie 5	12 100	28/06/2018	16 449	60	16 389	16 700
	93600 - Kuusamo*						
	Capman - Saariselke						

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m ²
COMMERCE		
	Ribadeo - N-634, km 555	7 71
	27710 Ribadeo	
	Carretera de Valencia 220	10 88
	Calle Valencia 24	29 04
	Avenida Del Litoral, 4	7 44
	Carretera de Madrid	15 38
	Cartagena 130	
	N. 8.142 of the Land Registry	5 52
	N. 1 of Moncada	
	Av. Tèxtil 56	6 72
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7 49
	Carretera N-340	8 51
	Allosa de Ranés 27	
	Bahia Azul - Avenida	62 02
	Monserrat Caballé - Malaga	
	Avenida de Pius XII, 2	3 77
	Valencia	
	Viladecans Business Park	10 00
	Carrer de Catalunya 83	
	VILADECANS	
	Avenida de Andalucía S/N	3 48
	Sevilla	
	Viladecans Business Park	12 78
	Viladecans	
TOTAL		1 559 44

*Titres de participations contrôlés.

Les lignes surlignées de couleur bleue sont relatives aux acquisitions.

TABLEAU DE COMPOSITION

Valeur

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES^(d)

Bureau

Activité

Commerce

RAPPORT ANNUEL ÉTAT DES LIEUX RÉSULTATS À GÉNÉRALISER

“ Efficacité
bon rendu
en ligne.”



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2022

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

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

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

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

Chaque immeuble acquis en 2022 et en 2017 (plus de 5 ans) a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2022 (la valeur des autres immeubles a été actualisée à la même date). Cette expertise est le fruit d'une analyse *in situ* de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

Évolution des recettes locatives et des charges

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

- 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 21,8 % des loyers quittancés de CORUM Origin.

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives

Superficie totale (m²)

Surface vacante (m²)

Taux d'occupation physique (TOP)^[1]

Taux d'occupation financier (TOF)^[2]

[1] Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, de calcul du TOP trimestriels (loyers facturés/loyers facturables))

Les vacances constatées au 31 décembre 2022

- 3 à Yecla (31 687 m²)
- 1 à Nieuwegein (5 368 m²)
- 3 à Hambourg (4 119 m²)
- 1 à Juvignac (4 400 m²)
- 3 à Neu-Isenburg (4 300 m²)
- 1 à Val Plaza (4 077 m²)
- 2 à Zaandam (3 240 m²)
- 1 à L...
- 1 à B...
- 1 à H...
- 1 à D...
- 3 à A...
- 2 à F...
- 1 à T...

Composition du patrimoine immobilier

France

Europe

TOTAL



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre treize pays de la zone euro : 26 % aux Pays-Bas, 16 % en Italie, 10 % en Finlande, 10 % en Belgique, 9 % en Irlande, 8 % en Espagne, 5 % en Allemagne, 4 % en France, 4 % en Lituanie, 3 % en Slovaquie, 2 % au Portugal, 2 % en Estonie et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 2,142 milliards d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 94,99 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus) et un taux d'occupation financier de 96,21 % (i.e. cumul des TOF trimestriels : loyers facturés/loyers facturables).

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

Au-delà des propositions de résolutions soumises à l'Assem-

RAPPORT DES COMPTES AUX COMPTES SUR LES COMPTES EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué des comptes annuels de la SCPI CORUM ORIGIN à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont présentés au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers 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 professionnelles applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RELATIF À L'EXERCICE CLO

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes société, nous vous présentons notre rapport conventions réglementées visées par l'article du Code monétaire et financier.

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions 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 économique ou bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions.

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

Elle garantit un traitement équitable des investisseurs, 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 indicateurs clés de CORUM Origin, notamment à l'actualité trimestrielle.

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

La société de gestion n'intègre pas de critères de gestion du fonds au sens du règlement SFDR⁽¹⁾. Néanmoins, CORUM Asset Management prend en compte la sélection de nouveaux investissements pour un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations soient prises en compte dans la sélection des investissements. Les critères de durabilité sans que ces considérations soient prises en compte dans la sélection des investissements sont les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères « ESG ») ne constituent un engagement de la société de gestion.

Organisation du contrôle interne

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, CORUM Asset Management établit et maintient un dispositif de contrôle distinct et indépendant des autres fonctions de la société de gestion. La société de gestion dispose d'un dispositif de contrôle interne permanent et périodique.

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

- les contrôles opérationnels de 1^{er} niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2^e niveau réalisés par la Direction des Contrôles Internes ;
- le Contrôle interne qui rend régulièrement compte des travaux et de ses recommandations aux dirigeants de la société.

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

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

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

L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

Soucieux de respecter la réglementation et de sensibiliser

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

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

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

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

Cette équipe est garante du déploiement opérationnel des contraintes réglementaires, de la vérification de la mise

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

L'Assemblée Générale mixte du 10 mai 2022 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 1 200 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM Origin au 31 décembre 2022 est de 15 %.

Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant évalue de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM Origin a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans

Information des associés

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

Politique de rémunération

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

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

- o pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation ;
- o pour l'équipe Commerciale et Marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation des clients ;
- o 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 ;

PROJET RÉSOLU À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 18 AVRIL 2023

L'ensemble des résolutions proposées est agencé en faveur de la société de gestion et a reçu un avis favorable de surveillance.

Au titre de l'Assemblée Générale ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil d'administration, du commissaire aux comptes ; comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; quitus à l'ensemble des dirigeants de la société de gestion et au Conseil de surveillance

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

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

Sixième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

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

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

Septième résolution

Fixation du montant limite des emprunts

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant sur l'augmentation du capital maximum statutaire, l'Assemblée Générale fixe à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €) le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la Société et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires, et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Le montant des emprunts devra être compris dans une fourchette maximale de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Au titre de l'Assemblée Générale extraordinaire :

Huitième résolution

Modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social statutaire » et modifications corrélatives

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

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

« ARTICLE 6.2 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital maximum statutaire est fixé à cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €). La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Neuvième résolution

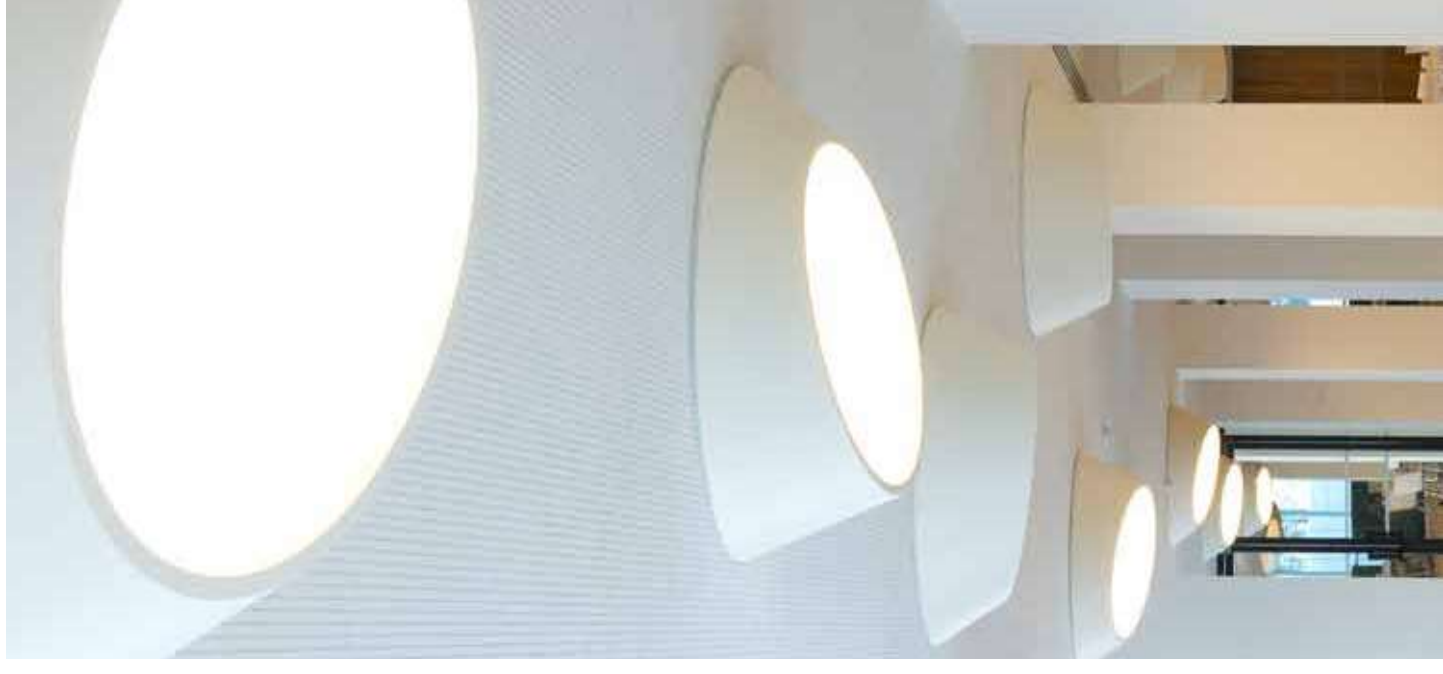
Suppression de l'article 17.5 « Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier »

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

Dixième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte



CORUM ET LA VOILE



Retour sur 2022

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

Nicolas a finalement pu prendre le départ de la célèbre Route du Rhum le 9 novembre et franchir la ligne d'arrivée en Guadeloupe après 13 jours, 20 heures, 20 minutes et

L'intérêt pour votre épargne

Ce projet est une véritable vitrine de la marque d'attirer l'attention et la confiance de nouveaux investisseurs. Le choix, pour CORUM L'Épargne, de détenir l'IMOCA est justifié par le bénéfice financier en retirez en tant qu'épargnants. Expliquons-nous. Rappelons d'abord que lorsque nous finançons une opération de communication, nous ne sommes pas de le faire avec votre épargne. En effet, ces dépenses sont pas financées avec la part de votre épargne mais avec la mission de faire fructifier. Vous nous aidez pour la gestion des produits d'épargne dans





CORUM
ORIGIN

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

www.corum.fr