



# RAPPORT ANNUEL 2024

L'essentiel de votre épargne

**CORUM**  
Origin





Achmea Interne Diensten - Leiden - Pays-Bas  
Acquis le 30 octobre 2024

## L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

| 4

# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

L'essentiel de l'année 2024

| 8

Les distinctions

| 10

# 02

## SE DÉVELOPPER ET INNOVER

Le profil du patrimoine immobilier

| 14

Une présence dans 13 pays  
de la zone euro

| 16

Les immeubles acquis en 2024

| 17

Les cessions d'immeubles en 2024

| 23

# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le marché des parts

| 26

Les données financières

| 27

Les comptes annuels  
de l'exercice 2024

| 30

# 04

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Rapport de la société de gestion

| 50

Rapport du Conseil de surveillance

| 52

Rapport du commissaire  
aux comptes

| 53

Rapport spécial  
du commissaire aux comptes

| 55

Rapport de la conformité  
et de l'audit interne

| 56

Projets de résolutions  
à l'Assemblée Générale Mixte

| 59



# L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

## 2024 : une année décisive, dont votre épargne sort renforcée

**En 2024, votre SCPI a une nouvelle fois tenu son objectif de rendement, une preuve de solidité remarquable pour une SCPI de son envergure. De plus, son patrimoine a pris de la valeur, malgré la baisse généralisée des prix sur le marché immobilier. Des indicateurs de fiabilité qui sont autant de bonnes nouvelles pour votre épargne.**

### Les taux ont confirmé leur baisse en 2024

S'il est peut-être encore un peu tôt pour affirmer que la guerre contre l'inflation est définitivement gagnée, une première bataille a bel et bien été remportée en 2024. Dans la majorité des pays occidentaux, l'inflation a en effet retrouvé des niveaux acceptables<sup>[1]</sup>. En décembre 2024, elle s'élevait à 2,4 %<sup>[2]</sup> sur un an dans la zone euro, à comparer au pic de 10,6 %<sup>[2]</sup> enregistré en octobre 2022. L'action des banques centrales (ces institutions chargées de piloter la politique monétaire d'un État ou d'une zone économique) pour brider l'inflation aura donc porté ses fruits.

Revers de la médaille : le coup de frein sévère imposé à l'économie européenne pour juguler l'inflation a plongé certains pays dans la récession. C'est le cas de l'Allemagne. La France est sur un fil. Par ailleurs, depuis octobre 2024, l'inflation a tendance à stagner, voire à légèrement repartir à la hausse<sup>[2]</sup>. La situation reste donc fragile.

### Un objectif de performance tenu pour la 13<sup>e</sup> année consécutive

C'est dans ce contexte encore hésitant que votre SCPI a poursuivi sa route en 2024, avec à son actif plusieurs faits notables. Premier constat : CORUM Origin a dégagé l'an dernier un rendement de 6,05 %. Elle tient donc son objectif de rendement de 6 % pour la 13<sup>e</sup> année consécutive.

Avec plus de 3 milliards d'euros gérés pour plus de 61 000 épargnants, CORUM Origin fait partie des SCPI d'envergure. Sa capacité à tenir son objectif de rendement dans le temps est donc le reflet de l'approche opportuniste de CORUM dans toute l'Europe depuis plus d'une décennie, et du choix scrupuleux des locataires. Elle témoigne du travail quotidien des équipes en France et à l'étranger, dans les pays où votre SCPI dispose de bureaux locaux : ces équipes œuvrent au quotidien pour que vos immeubles soient remplis, par des entreprises solides qui paient leur loyer, et que nous puissions attendre ainsi dans de bonnes conditions le moment de les revendre.

### La valeur de vos immeubles est en hausse

Autre constat en 2024 : alors que les prix immobiliers étaient orientés à la baisse, le patrimoine de votre SCPI a pris de la valeur. Cela confirme d'une part que votre SCPI sait sélectionner les opportunités à l'achat. Ainsi, en 2024, elle a continué de beaucoup investir, avec l'achat de 9 immeubles pour un total de 290 millions d'euros ; ces immeubles ont été acquis à prix décotés, comme en témoigne le rendement moyen à l'acquisition sur l'année, de 9,30 %<sup>[3]</sup>. D'autre part, rappelons que la qualité de gestion des équipes permet de conserver des niveaux d'occupation élevés, en l'occurrence 97,3 %<sup>[4]</sup> en 2024 pour CORUM Origin.

### Plus de ventes attendues en 2025

Cette tendance à la hausse de la valeur des immeubles pourrait se poursuivre en 2025. En effet, la baisse des taux à laquelle nous assistons depuis plusieurs mois en France et en Europe est synonyme d'une probable remontée des prix immobiliers. Pourquoi ? Parce que le recours plus facile au crédit fait peu à peu revenir les acquéreurs sur le marché immobilier. Or, qui dit plus de concurrence, dit hausse des prix. Et ce à plus ou moins brève échéance : en immobilier, il faut toujours plusieurs semestres avant d'observer les répercussions d'un événement...

Après 2 ventes en 2024, ayant dégagé une plus-value totale de 4,1 millions d'euros<sup>[5]</sup>, la dynamique devrait donc se poursuivre en 2025, à la faveur de plusieurs opportunités de vente attendues dans les mois à venir... !

- [1] Source : FMI - « Alors que l'inflation recule, l'économie mondiale a besoin d'un changement de cap sur trois fronts ».  
[2] Source : Commission européenne.  
[3] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés par CORUM Origin depuis sa création ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.  
[4] Le taux d'occupation financier (TOF) comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.  
[5] Plus-value soumise à une commission d'arbitrage conformément à la note d'information.

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



RTL Belgium  
Bruxelles - Belgique  
Acquis le 29 mars 2023

**Philippe Cervesi**

Associé - Président de  
CORUM Asset Management



**Mélanie Ballu**

Associée - Directrice  
des investissements et  
Directrice générale de  
Corum Asset Management





# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE



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

Stéphanie C.



Multi-locataires - Cork - Irlande  
Acquis le 19 avril 2024



# L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2024



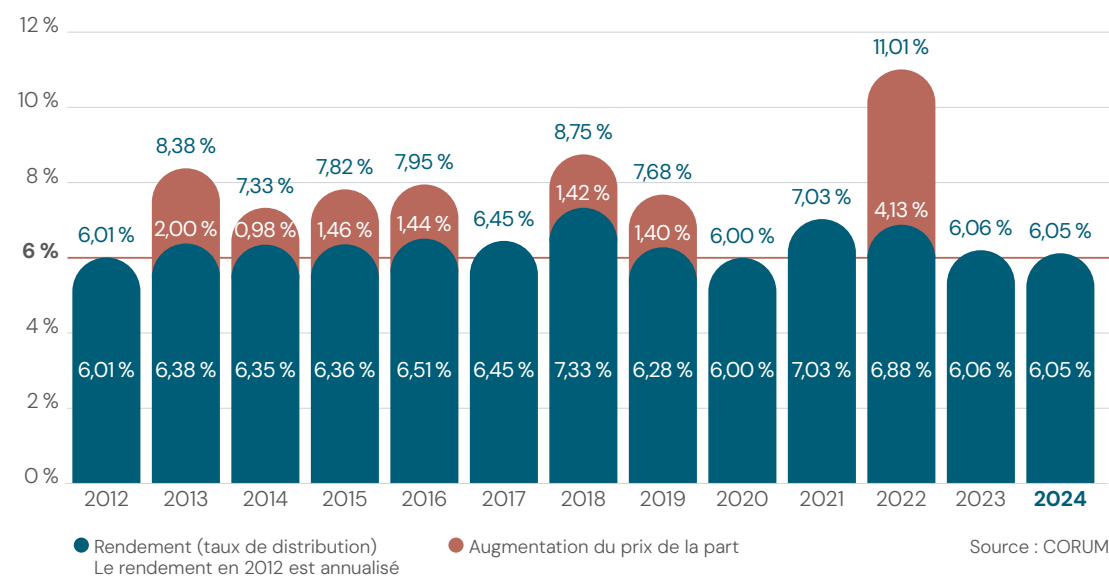
## CORUM Origin, 13 ans de promesses tenues

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



**6 %**

Objectif  
de rendement  
annuel non  
garanti de  
CORUM Origin



Depuis sa création en 2012, votre SCPI a atteint, voire dépassé, année après année, son objectif de rendement de 6 %. Notre philosophie depuis maintenant 13 ans : adopter une vision à long terme et tirer parti des marchés plutôt que de les subir afin de créer de la valeur pour votre épargne dans la durée.

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

**68,62 €**

**Dividende annuel brut  
par part en 2024**

Les associés CORUM Origin en jouissance sur l'ensemble de l'année 2024 ont perçu un dividende brut de 68,62 € par part.

**6,75 %**

**Taux de rendement interne (TRI)  
sur 10 ans**

Il permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

**6,05 %**

**Rendement (taux de distribution)  
de CORUM Origin en 2024**

Le taux de distribution se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,10 % pour CORUM Origin en 2024) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM Origin.

**LES CHIFFRES  
CLÉS**

**61 244**

**associés (+15 % vs 2023)**

Vous êtes plus de 61 000 à avoir rejoint CORUM Origin depuis sa création, soit 8 258 de plus que l'année dernière à la même période. Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

**3,262 milliards €**

**Capitalisation (+11 % vs 2023)**

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2024 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI. En d'autres termes, c'est aussi le montant d'épargne que vous nous avez confié depuis le lancement de votre SCPI.

PricewaterhouseCoopers  
Amsterdam - Pays-Bas  
Acquis le 28 août 2023





# LES DISTINCTIONS



## Les SCPI CORUM primées par les experts du marché depuis leur création

En 13 ans, CORUM a été récompensée 85 fois pour la qualité de ses SCPI et de sa gestion. En 2024, 9 nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de votre SCPI CORUM Origin.



### Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

Depuis 2018, nos SCPI sont régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune. 2024 ne fait pas exception puisque votre SCPI reçoit deux prix emblématiques qui viennent récompenser les fruits de la stratégie de gestion.

- Meilleure performance globale sur 10 ans
- Meilleure SCPI à capitale variable
- Meilleur service aux investisseurs

### Le particulier Les Victoires des SCPI

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

- Victoire d'Or dans la catégorie SCPI diversifiées

### Mieux Vivre Votre argent Grand Prix des SCPI

CORUM Origin est une nouvelle fois distinguée par Mieux Vivre Votre Argent dans la catégorie SCPI diversifiées pour sa stratégie d'investissement ainsi que pour sa performance financière.

- Grand prix de la performance financière : 2<sup>e</sup> place
- Grand prix dans la catégorie SCPI diversifiées : 1<sup>re</sup> place

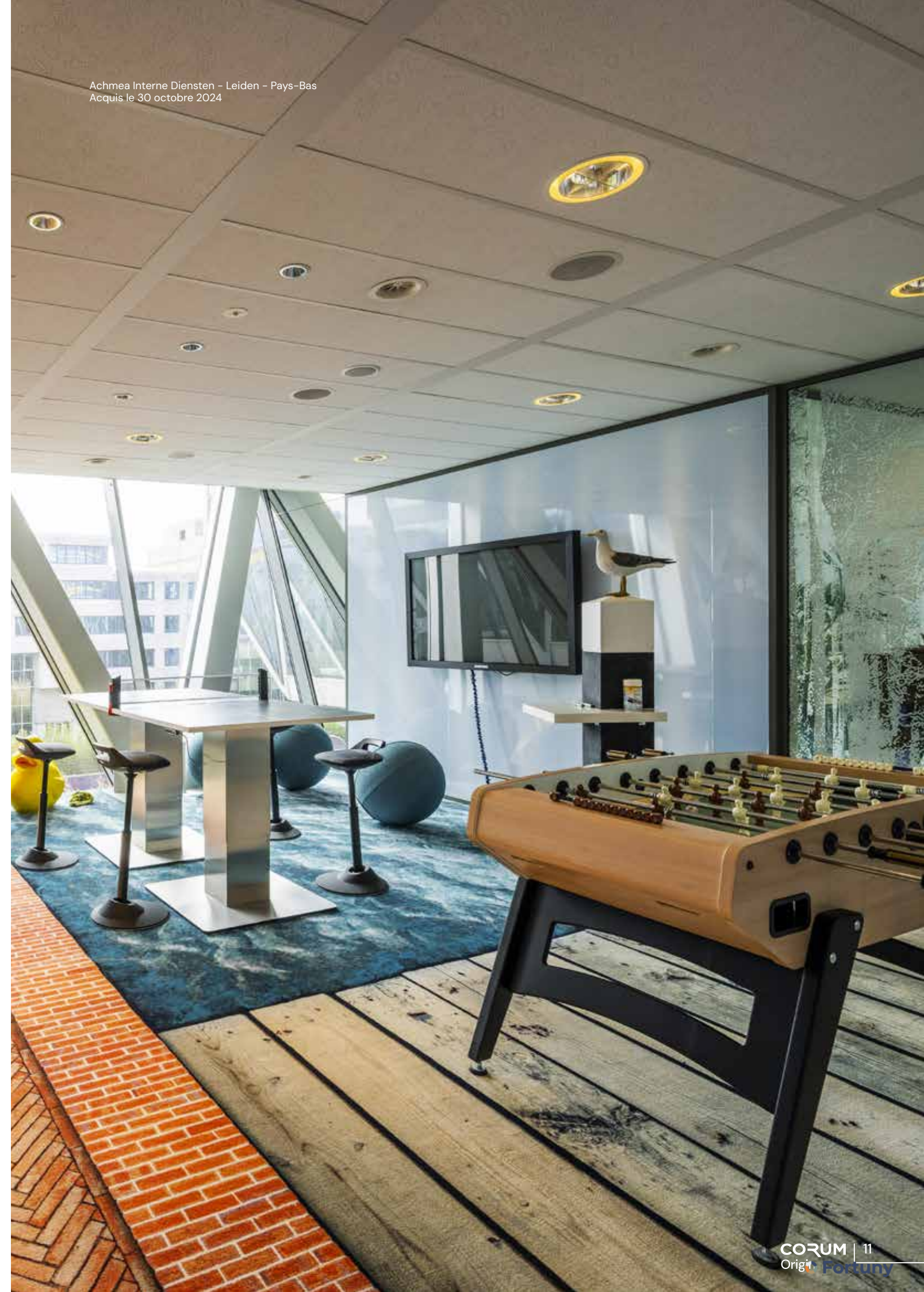
### Tout sur mes finances Top d'Or

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

- Top d'Or du bulletin d'information
- Top d'Or Grand prix de la SCPI diversifiée internationale
- Top d'Or Grand prix de la Rédaction

Toutes les informations concernant ces distinctions sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr).  
La référence à un prix ne présage pas des performances futures.  
Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.

Achmea Interne Diensten - Leiden - Pays-Bas  
Acquis le 30 octobre 2024





# 02

## SE DÉVELOPPER ET INNOVER



« À l'ère du numérique et de l'automatisation, le versement mensuel a été un critère fort dans mon choix d'investir dans CORUM Origin. Les résultats de rendement de mes premières souscriptions m'ont encouragé à resouscrire. Avec CORUM Origin, nous sommes propriétaires des murs et nous percevons les loyers mais tout est pris en charge. Pas de chaudière qui tombe en panne ni de locataires à gérer. »

Bruno C.



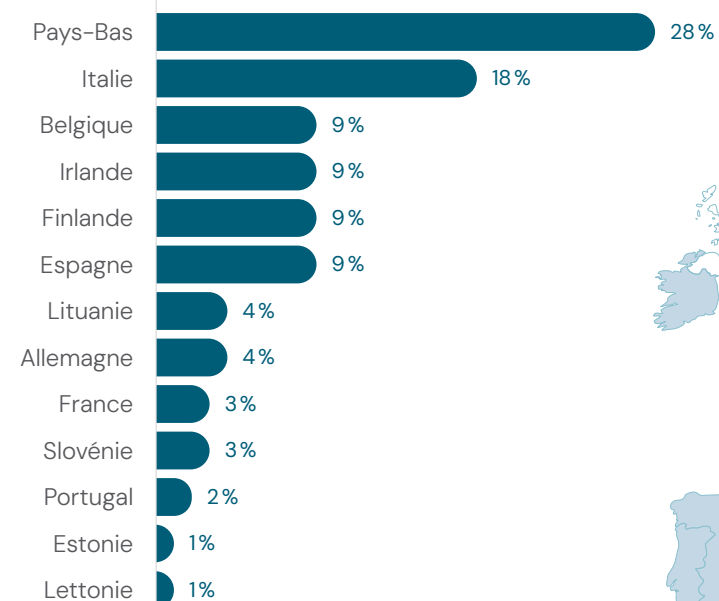
Multi-locataires – Rotterdam – Pays-Bas  
Acquis le 13 décembre 2024



# LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## Répartition géographique

(en % de la valeur vénale)



## Taux d'occupation financier (TOF)<sup>[1]</sup> et physique (TOP)<sup>[2]</sup> 2024

Taux d'occupation  
financier (TOF)

**97,3 %**

(dont 1,5 % de loyer sous franchise)

Taux d'occupation  
physique (TOP)

**94,6 %**

● Soit 2,7 % en recherche  
de locataires

● Taux de vacance physique :  
5,4 %

### Locaux vacants : 70 locaux

- 3 à Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 5 à Lieusaint (2 807 m<sup>2</sup>)
- 1 à Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 3 à Hambourg (4 119 m<sup>2</sup>)
- 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m<sup>2</sup>)
- 1 à Joyce's Court (159 m<sup>2</sup>)
- 4 à Vilvoorde (3 863 m<sup>2</sup>)
- 1 à Zaandam (353 m<sup>2</sup>)
- 3 à Delft (2 097 m<sup>2</sup>)
- 1 aux Ullis (17 620 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rome - Caterina (355 m<sup>2</sup>)
- 2 à Neu-Isenburg (1 749 m<sup>2</sup>)
- 1 au Parc Faraday (170 m<sup>2</sup>)
- 5 à Hoofddorp - Red Office (2 033 m<sup>2</sup>)
- 2 à Meudon (5 606 m<sup>2</sup>)
- 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m<sup>2</sup>)
- 3 à Lahti BW (645 m<sup>2</sup>)
- 1 à Monchengladbach (10 949 m<sup>2</sup>)
- 1 à Tullamore (723 m<sup>2</sup>)
- 5 à Classon House (834 m<sup>2</sup>)
- 1 à Dromore House (600 m<sup>2</sup>)
- 11 à Val Plaza C (5 033 m<sup>2</sup>)
- 6 à Nieuwegein (5 368 m<sup>2</sup>)
- 2 à Zaltbommel (2 079 m<sup>2</sup>)
- 1 à Milan - Henkel (1 091 m<sup>2</sup>)
- 1 à Rotterdam - Trinity (481 m<sup>2</sup>)
- 1 à Mosae Forum (472 m<sup>2</sup>)

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

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

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



**162**

nombre d'immeubles



**372**

nombre de locataires



**5,91**

années, soit jusqu'en  
novembre 2030

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



**1 649 449 m<sup>2</sup>**

superficie totale

(dont superficie vacante : 105 300 m<sup>2</sup>)

## LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur du patrimoine)



**52 %**

Bureau<sup>[4]</sup>



**30 %**

Commerce



**9 %**

Industriel  
et logistique



**8 %**

Hôtellerie



**1 %**

Santé  
et éducation

[4] Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéo, vente en ligne, transports...

Achmea Interne Diensten  
Leiden - Pays-Bas  
Acquis le 30 octobre 2024



# UNE PRÉSENCE DANS 13 PAYS DE LA ZONE EURO



● Nombre d'investissements réalisés en 2024

● Nombre d'investissements réalisés avant 2024 (hors ventes)

● Nombre de ventes réalisées en 2024

# LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2024

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

## Espagne

Tenneco  
Ermua

Acquis le 20 février 2024



Prix : 19 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 8,5 %

Surface : 36 047 m²  
Typologie : Industriel  
Durée du bail à l'acquisition : 20 ans  
Locataire : Tenneco

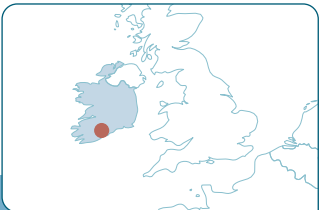
Certes, visuellement, cet immeuble industriel paraît un peu « plat ». Il réserve pourtant de bonnes surprises, à commencer par un rendement de 8,5 % au jour de son acquisition. Cette plateforme est située à Ermua, une ville du Pays basque espagnol à 30 minutes de Bilbao, un des principaux centres économiques d'Espagne.

Construit par son locataire pour son propre usage dans les années 2000, le site est dédié à la production de pièces automobiles et intègre également des espaces de bureaux. L'immeuble est entièrement exploité par l'entreprise américaine Tenneco, un des leaders mondiaux de la conception, de la fabrication et de la distribution d'équipements automobiles.

## Irlande

Multi-locataires  
Cork

Acquis le 19 avril 2024



Prix : 51 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,8 %

Surface : 14 042 m²  
Typologie : Commerce  
Durée du bail à l'acquisition : 5,5 ans  
Locataires : Maxi Zoo, Home Focus, Party City...

Cet ensemble commercial est l'un des plus rentables et des plus attractifs du pays, en dehors de Dublin, selon notre analyse du marché. À seulement 15 minutes en voiture du centre-ville de Cork, le Mahon Retail Park bénéficie d'une excellente connexion aux différents types de transports. Il est également limitrophe du Mahon Shopping Center, l'un des plus grands centres commerciaux du pays, qui accueille 6 millions de visiteurs par an.

Autant d'éléments qui favorisent l'affluence quotidienne des visiteurs. Le Mahon Retail Park est occupé par 9 locataires, dont Maxi Zoo, filiale du numéro 3 mondial des fournitures pour animaux de compagnie.

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraire de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.



Espagne

Valeo  
Jaén

Acquis le 25 juin 2024



Prix : 12 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 8,6 %

Surface : 23 259 m²  
Typologie : Industriel /  
Entrepôt logistique  
Durée du bail  
à l'acquisition : 6,4 ans  
Locataire : Valeo

L'entrepôt, situé à Jaén, charmante ville d'Andalousie, a été construit en 2020 et laisse donc présager peu de travaux. Il bénéficie d'une excellente proximité aux grands axes routiers vers les principales villes du pays. Une situation idéale pour le locataire.

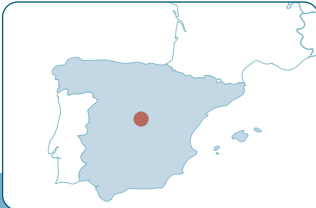
En effet, la zone où se trouve votre immeuble est principalement composée d'entrepôts logistiques et d'immeubles industriels. Le locataire y occupe d'ailleurs un entrepôt d'assemblage.

Enfin, il est entièrement occupé par Valeo, un incontournable mondial de l'industrie automobile. La société française, qui fêtait son premier siècle, atteignait les 22 milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2023.

Espagne

Conforama  
Madrid

Acquis le 19 juillet 2024



Prix : 11 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 11,3 %

Surface : 10 257 m²  
Typologie : Commerce  
Durée du bail  
à l'acquisition : 6,3 ans  
Locataire : Conforama

CORUM Origin continue son développement sur le territoire ibérique avec un nouvel immeuble situé dans la région madrilène. Le bâtiment bénéficie d'un emplacement stratégique au cœur d'une zone commerciale. Il profite de sa proximité avec cette zone commerciale qui attire de nombreux clients.

Le bâtiment construit en 2019 s'étend sur une surface de 10 257 m². En somme, un bâtiment qui convient parfaitement à son locataire, Conforama, un acteur français majeur de l'équipement de la maison en Hexagone... mais pas que. Le groupe est présent dans 6 pays d'Europe et opère en Espagne depuis plus de 30 ans, où il s'est imposé comme un incontournable de l'ameublement.

Espagne

Multi-locataires  
Barcelone

Acquis le 25 septembre 2024



Prix : 29 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 8,1 %

Surface : 10 818 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 5 ans  
Locataires : Revlon, Biomet

Ce bâtiment de bureaux est situé au cœur de l'Almeda Park, l'un des parcs d'affaires les plus prisés de la région. Il se distingue par des plans d'étage flexibles d'environ 2 000 m² répartis sur cinq étages. Construit en 2007, il bénéficie actuellement d'une rénovation majeure visant à moderniser les parties communes tout en intégrant des améliorations énergétiques, notamment des panneaux solaires. Ces travaux ont pour objectif de renforcer l'attractivité de l'immeuble sur un marché compétitif.

Côté locataires, l'immeuble abrite le siège européen de la société américaine Revlon, l'une des marques de cosmétiques les plus connues et les plus établies sur le marché mondial. Ce dernier occupe 82 % du bâtiment. Le reste de l'espace est loué à un autre acteur américain d'envergure, Biomet, spécialiste des implants dentaires.

Pays-Bas

Achmea Interne  
Diensten  
Leiden

Acquis le 30 octobre 2024



Prix : 88 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 11,3 %

Surface : 31 070 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 5,9 ans  
Locataire : Achmea Interne  
Diensten

C'est à Leiden, à 30 minutes d'Amsterdam, pôle économique incontournable du pays tourné vers la science et l'innovation, que se situe le nouveau bâtiment de votre SCPI.

Construit en 2010, cet immeuble de bureaux appelé Le Carrefour bénéficie d'une large surface de plus de 30 000 m² et ne passe pas inaperçu avec son design conçu autour de « branches » d'acier évoquant la forme d'un arbre. Le Carrefour profite également d'une excellente situation géographique, un véritable atout pour ses occupants. Le bâtiment est occupé par la société Achmea Interne Diensten, filiale d'Achmea. Fondé en 1811, le Groupe est le leader des compagnies d'assurances aux Pays-Bas. L'entreprise couvre notamment la moitié des foyers néerlandais.

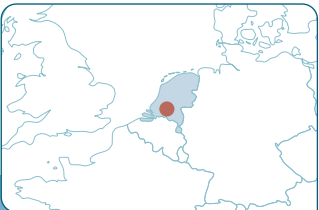
[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraire de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.



Pays-Bas

Multi-locataires  
Rotterdam

Acquis le 30 octobre 2024



Prix : 15,5 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 9 %

Surface : 8 000 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 4,8 ans  
Locataires : Sodexo,  
Medpace Quadrant  
Automatisering...

C'est à Rotterdam, cœur économique des Pays-Bas, deuxième plus grande ville du pays, que se trouve cet immeuble. Plus précisément, dans le quartier de Rotterdam Alexander, un véritable atout, notamment pour les occupants, car il est facilement accessible par les différents transports privés et communs.

Construit en 2003 et partiellement rénové en 2019 pour répondre aux exigences récentes des entreprises, cet immeuble s'étend sur 8 000 m² de bureaux et de parkings intérieurs et extérieurs. L'immeuble accueille cinq locataires parmi lesquels Sodexo, multinationale française connue pour ses services de restauration collective.

Finlande

Multi-locataires  
Helsinki

Acquis le 27 novembre 2024



Prix : 15 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 8,55 %

Surface : 4 300 m²  
Typologie : Santé  
Durée du bail  
à l'acquisition : 10 ans  
Locataires : Pihlajalinna  
Lääkärikeskukset,  
Munkkivuoren Apteekki

CORUM Origin continue de diversifier son patrimoine avec un immeuble de santé dans la capitale de la Finlande : Helsinki.

Construit en 1984 et agrandi en 1989, cet immeuble de plus de 4 000 m² a récemment été modernisé et est au cœur d'un quartier résidentiel et de commerces de proximité facilement accessible en voiture et transports en commun par les visiteurs.

Cet immeuble est loué à Pihlajalinna Lääkärikeskukset, un des leaders du marché de la santé en Finlande, qui occupe la clinique, et une pharmacie qui offre un service de proximité indispensable pour les habitants du quartier.

Pays-Bas

Multi-locataires  
Rotterdam

Acquis le 13 décembre 2024



Prix : 57 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,83 %

Surface : 19 350 m²  
Typologie : Bureau  
Durée du bail  
à l'acquisition : 6,5 ans  
Locataires : Multi-locataires

Retour à Rotterdam pour la dernière acquisition de l'année ! C'est dans le quartier de Brainpark III, reconnu comme l'un des principaux pôles d'affaires de la ville, que ce nouvel immeuble de bureaux, appelé Trinity, rejoint le patrimoine de votre SCPI.

L'immeuble, spacieux et moderne, s'étend sur 16 étages. Il accueille des entreprises prestigieuses telles que PwC, leader mondial de l'audit et du conseil, en principal occupant. S'ajoutent Rockwell Automation, spécialiste des systèmes d'automatisation industrielle, Fagron, acteur clé dans le développement et la distribution de produits de santé, et Trelleborg, expert en solutions d'étanchéité pour les secteurs industriels. Tous ces locataires affichent une santé financière solide qui est de bon présage pour votre SCPI.

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraire de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

PricewaterhouseCoopers  
Amsterdam – Pays-Bas  
Acquis le 28 août 2023







Nieuwegein – Pays-Bas  
Acquis le 30 novembre 2021

# LES CESSIONS D'IMMEUBLES EN 2024

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

## Pays-Bas

Trends & Trade  
Venlo

Cédé le 25 mars 2024



**Date d'acquisition :**  
12 janvier 2016  
**Prix de l'acquisition :**  
15,9 M€  
**Prix de cession :** 19,6 M€  
**Plus-value brute de frais<sup>[1]</sup> :**  
4,5 M€

**Locataire :** Trends & Trade

Pour la première cession de l'année, CORUM Origin poursuit sa stratégie opportuniste. Cet immeuble commercial est situé à l'est des Pays-Bas, près de la frontière allemande, plus précisément à Venlo, une ville notamment réputée pour ses pôles logistiques. L'immeuble est loué à une société spécialisée dans la location d'espaces de vente.

Acheté pour 15,9 millions d'euros en 2016, l'immeuble a été vendu 31 % plus cher que son prix d'acquisition et 14 % plus cher que son prix d'expertise déterminé en décembre 2023. Sa vente permet de réaliser une plus-value d'environ 4,5 millions d'euros qui fera l'objet d'une redistribution mi-avril aux épargnants selon leur nombre de parts investies dans CORUM Origin au 31 mars 2024.

## France

Multi-locataires  
Vern-sur-Seiche

Cédé le 20 juin 2024



**Date d'acquisition :**  
28 juin 2016  
**Prix de l'acquisition :** 6,9 M€  
**Prix de cession :** 6,6 M€  
**Moins-value :** 300 k€

**Locataires :** CPAM, Babilou...

Malgré une petite moins-value, nous avons décidé de vendre cet immeuble pour prémunir votre épargne d'une plus grande perte sur le long terme. En effet, en 2025, une dépense de travaux d'environ 1,2 million d'euros était à prévoir. Nous avons donc pris le parti de réaliser une moins-value de 300 mille euros pour limiter la dégradation du rendement, et donc de votre dividende, si nous avons dû investir cette somme pour réaliser les travaux nécessaires.

[1] Plus-value soumise à une commission d'arbitrage conformément à la note d'information.



# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS



« Mon conseiller CORUM s'est toujours rendu disponible au besoin, que ça soit pour des renseignements ou bien lors d'une nouvelle souscription à crédit via leur partenaire. Les performances annoncées sont bien réelles et c'est pour moi un placement sûr et rentable sans investir dans un bien immobilier locatif avec gestion plus délicate et risque de mauvais locataire. »

Geoffrey T.



Achmea Interne Diensten – Leiden – Pays-Bas  
Acquis le 30 octobre 2024



# LE MARCHÉ DES PARTS



Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.  
Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne présagent 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 01/01/2024 : 1 135 €  
Prix de souscription de la part au 31/12/2024 : 1 135 €  
Valeur nominale de la part : 862 €  
La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## Évolution du capital

	2024	2023	2022	2021	2020
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	2 477 108	2 232 734	1 966 699	1 750 614	1 576 288
Nombre de parts au 31/12	2 873 643	2 590 172	2 281 547	2 030 869	1 828 633
Nombre d'associés au 31/12	61 244	52 986	45 256	39 020	33 010
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	43 929	45 956	36 869	29 055	17 586
Prix d'entrée au 31/12 en € <sup>[1]</sup>	1 135	1 135	1 135	1 090	1 090

[1] Prix payé par le souscripteur.

## Évolution du prix de la part

	2024	2023	2022	2021	2020
Prix de souscription au 01/01	1 135 €	1 135 €	1 090 €	1 090 €	1 090 €
Prix de souscription au 31/12	1 135 €	1 135 €	1 135 €	1 090 €	1 090 €
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>[1]</sup>	68,62 €	68,80 €	75,01 €	76,62 €	65,40 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,00 €	0,00 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Taux de rendement interne <sup>[2]</sup>	6,75 %	6,84 %	7,06 %	6,60 %	5,77 %
Taux de distribution <sup>[3]</sup>	6,05 %	6,06 %	6,88 %	7,03 %	6,00 %
Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>	0,00 %	0,00 %	4,13 %	0,00 %	0,58 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.  
[2] Taux de rendement interne calculé sur 10 ans, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.  
[3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1<sup>er</sup> janvier 2022).  
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N divisé par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## Chiffres clés

	2024		2023	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 – Compte de résultat <sup>[1]</sup>				
Produits de l'activité immobilière	285 861	110,80	246 574	107,51
Résultat de l'activité immobilière	214 923	83,30	195 841	85,39
Résultat de l'exercice	174 060	67,46	154 560	67,39
2 – Valeurs bilancielle <sup>[2]</sup>				
Capital social	2 477 108	862,00	2 232 734	862,00
Total des capitaux propres	2 597 807	904,01	2 337 063	902,28
Immobilisations locatives	2 665 615	927,59	2 420 132	934,35
Titres, parts et actions des entités contrôlées	185 733	64,63	170 683	65,90
Total de l'état du patrimoine	2 597 807	904,01	2 337 063	902,28
3 – Autres informations				
Résultat distribuable <sup>[1]</sup>	174 060	67,46	154 560	67,39
Dividende <sup>[3]</sup>	177 208	68,62	158 254	68,80
4 – Patrimoine <sup>[2]</sup>				
Valeur vénale des immeubles	2 995 235	1 042,31	2 665 246	1 028,98
Valeur comptable	2 597 807	904,01	2 337 063	902,28
Valeur de réalisation	2 739 599	953,35	2 415 382	932,52
Valeur de reconstitution	3 369 093	1 172,41	2 969 435	1 146,42

[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 2024 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (67,31 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2024 (1,19 €) et de produits financiers (0,12 €).



RTL Belgium – Bruxelles – Belgique  
Acquis le 29 mars 2023



Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	87,64	96,07 %	90,18	98,21 %	82,68	97,64 %	84,17	99,11 %	84,21	98,95 %
Produits financiers <sup>[1]</sup>	0,15	0,16 %	0,05	0,05 %	0,01	0,01 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Produits divers	3,44	3,77 %	1,60	1,74 %	1,99	2,35 %	0,75	0,89 %	0,89	1,05 %
Transfert de charges	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Total des revenus <sup>[2]</sup>	91,23	100,00 %	91,83	100,00 %	84,68	100,00 %	84,92	100,00 %	85,10	100,00 %
Commission de gestion	10,82	11,86 %	11,18	12,18 %	10,25	12,11 %	10,44	12,29 %	10,44	12,27 %
Autres frais de gestion	1,64	1,80 %	1,15	1,25 %	1,46	1,73 %	1,26	1,48 %	1,45	1,70 %
Entretien du patrimoine	0,83	0,91 %	0,65	0,71 %	0,57	0,68 %	0,56	0,66 %	1,07	1,25 %
Charges financières	4,79	5,25 %	5,90	6,42 %	2,96	3,49 %	2,85	3,36 %	2,29	2,69 %
Charges locatives non récupérables	7,46	8,18 %	5,59	6,09 %	6,73	7,95 %	4,36	5,13 %	3,94	4,63 %
Sous-total des charges externes	25,55	28,01 %	24,47	26,65 %	21,98	25,95 %	19,46	22,91 %	19,19	22,55 %
Amortissements nets <sup>[3]</sup>	0,02	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Provisions nettes <sup>[3]</sup>	-1,78	-1,95 %	-0,01	-0,01 %	-2,00	2,36 %	2,50	2,95 %	2,55	2,99 %
Sous-total des charges internes	-1,76	-1,95 %	-0,01	-0,01 %	-2,00	2,36 %	2,50	2,95 %	2,55	2,99 %
Total des charges <sup>[4]</sup>	23,79	26,06 %	24,46	26,63 %	19,98	23,60 %	21,96	25,86 %	21,74	25,55 %
Résultat courant	67,43	73,92 %	67,36	73,36 %	64,70	76,40 %	62,96	74,14 %	63,36	74,45 %
Résultat exceptionnel	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	0,03	0,03 %	-	0,00 %
Variation du report à nouveau	-	0,00 %	0,01	0,01 %	-	0,00 %	-	-0,01 %	-	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	67,43	73,92 %	67,37	73,37 %	64,69	76,40 %	62,98	74,16 %	63,36	73,00 %
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	67,43	73,92 %	67,37	73,37 %	64,69	76,40 %	62,98	74,16 %	63,36	73,00 %

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.  
[2] Hors prélèvements sur la prime d'émission.  
[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.  
[4] Hors amortissements, frais et commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission.

Emploi des fonds (en k€)

	2024	Variation	2023
+ Fonds collectés	3 128 105	327 201	2 800 904
+ Emprunts	291 379	21 441	269 938
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	137 673	22 541	116 679
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	393 994	43 929	350 065
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	2 851 349	260 534	2 590 815
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	14	8	6
Sommes restant à investir	36 484	23 194	13 290

[1] Les plus-values des cessions de l'année ont été distribuées (cf. page 37).

Tableau de financement (en k€)

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

	2024	2023
Valeurs disponibles au début de l'exercice	23 756	36 392
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	174 060	154 560
Cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	3 162	3 674
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	260 732	296 922
Variation des dettes hors solde sur dividendes	7 014	-111 489
Dotations aux provisions	9 819	6 526
Total des ressources	454 786	350 193
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	5 907	12 301
Acquisitions d'immeubles	260 534	167 474
Solde du dividende de l'exercice précédent	14 389	12 366
Dividendes exceptionnels <sup>[2]</sup>	3 154	22 386
Acomptes sur dividendes de l'exercice	158 465	140 192
Reprise d'amortissements et de provisions	13 014	8 109
Total des emplois	455 462	362 828
Valeurs disponibles en fin d'exercice	23 079	23 756

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





# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

## Comptes

### État du patrimoine (en k€)

	2024		2023	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
Immobilisations locatives <sup>[1]</sup>	2 659 956	2 811 730	2 419 317	2 500 232
Immobilisations en cours	5 659	2 725	814	814
Titres de participation	185 733	180 780	170 683	164 200
Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements	-53	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-7 863	-	-11 738	-
Total des placements immobiliers	2 843 432	2 995 235	2 579 077	2 665 246
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 012	-	7 851	-
Total des immobilisations financières	10 012	-	7 851	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	54 415	54 415	55 257	55 257
Autres créances	85 563	85 563	89 961	89 961
Placements et disponibilités	23 079	23 079	23 756	23 756
Provisions pour risques et charges	-7 394	-7 394	-3 831	-3 831
Dettes financières	-301 181	-301 181	-277 521	-277 521
Dettes d'exploitation	-109 343	-109 343	-125 357	-125 357
Total des autres actifs et passifs d'exploitation	-254 861	-254 861	-237 734	-237 734
Total des comptes de régularisation actif et passif	-776	-776	-12 131	-12 131
Capitaux propres comptables	2 597 807	-	2 337 063	-
Valeur estimée du patrimoine <sup>[2]</sup>	-	2 739 599	-	2 415 382

[1] Frais d'acquisition inclus.  
[2] 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 1<sup>er</sup> juillet 1971.

### Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Ouverture au 01/01/2024	Mouvements 2024	Clôture au 31/12/2024
Capital	2 232 734	244 374	2 477 108
Capital souscrit	2 232 734	244 374	2 477 108
Prime d'émission nette	104 314	16 357	120 671
Primes d'émission	568 170	82 827	650 997
Prélèvement sur prime d'émission	-463 856	-66 470	-530 326
Écarts d'évaluation	6	8	14
Réserves et report à nouveau	30	-21	9
Résultat de l'exercice	-	-	-
Résultat au 31/12/2023	154 560	-154 560	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2023	-154 581	154 581	-
Résultat au 31/12/2024	-	174 060	174 060
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2024	-	-174 055	-174 055
Total des capitaux propres	2 337 063	260 744	2 597 807

### Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	249 150	231 871
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	13 504	16 356
Garanties reçues	-168 047	-169 482
Aval, cautions	-	-

### Compte de résultat (en k€)

	2024	2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	226 161	206 873
Charges facturées	27 689	20 205
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	8 870	3 667
Reprise de provisions	2 147	1 488
Transfert de charges immobilières	20 994	14 341
Total I : produits immobiliers	285 861	246 574
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 689	20 205
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 147	1 488
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-	670
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	20 086	14 029
Charges sur acquisitions réalisées	20 994	14 341
Charges sur acquisitions non réalisées	22	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	70 938	50 733
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	214 923	195 841

...



Compte de résultat (en k€) (suite)

Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>	43 929	45 956
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 242	-
Total I : produits d'exploitation	47 171	45 956
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>	71 823	71 582
Diverses charges d'exploitation	4 235	2 641
Dotations aux amortissements d'exploitation	53	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	801	801
Total II : charges d'exploitation	76 912	75 024
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-29 741	-29 068

Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	310	106
Autres produits financiers	74	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : produits financiers	384	106
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	11 506	12 319
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II : charges financières	11 506	12 319
Résultat financier C = (I-II)	-11 122	-12 213

Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-	-

Résultat net (A+B+C+D)	174 060	154 560
------------------------	---------	---------

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.  
[2] Dont les commissions de souscription pour 43 929 k€ en 2024 et 45 956 k€ en 2023.

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 bilancielles » de l'état du patrimoine : néant.



Multi-locataires – Helsinki – Finlande  
Acquis le 27 novembre 2024

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

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

Valeurs vénales des immeubles

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

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

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

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

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

Valorisation des titres de participation détenus

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

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

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

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



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

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains et constructions locatives	2 394 942	260 437	21 905	2 633 474
Immobilisations en cours	814	4 853	8	5 659
Frais d'acquisition	24 375	2 159	52	26 482
Titres de participation	170 683	15 049	-	185 732
Amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements	-	-53	-	-53
Total	2 590 814	282 445	21 964	2 851 295

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Amsterdam – Thomas R. Malthusstraat 5–57	689	689
Barcelona – Plaça de la Pau – WTC 4	574	-
Cork – Old Kinsale Road – Co.Cork Cork	8	-
Cork – Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon, T12 TD93	2	-
Delft – Bastiaansplein	2	-
Eindhoven – Flight Forum 240 – 5657 DH	416	360
Francfort – Siemenstrasse 10 – 63263 Neu Isenburg	394	53
Hambourg – Friedrich Ebert Damm 124-134 – 22047	413	-
Hoofddorp – Bloemlaan 4	453	453
Hoofddorp – The Red Office – Wegalaan 30–46 – 2132 JC	53	-
Hoofddorp – Taurusavenue 111 2132 LS	37	-
Kaunas – Vakarinis aplinkkelis 8	-111	-
La Haye – Manplein 55 – 2516 CK	140	138
Les Ulis – 1 avenue du Pacifique – 91940	340	-
Lieusaint – rue de la Mixité – 77127	478	-
Maastricht – Mosae Forum	25	-
Malaga – Bahia Azul – Avenida Monserrat Caballé	42	-
Narva – Kangelaste Prospekt 29 – 20607	5	-
Nieuweigen – Ringwade 1–49	647	647
Roma – Via Caterina Troiani n. 71/75	15	-
Roma – Via Rava 73/75	53	-
Rosmalen – Heijmans – Graafsebaan 67 – 5248 JT	40	-
Rotterdam – Laan op Zuid 391-469 – 3072	190	190
Rotterdam – Marten Meesweg 35	143	143
Sevilla – Avenida de Andalucía S/N	51	-
Stezzano – Viale Europa 2 – 24040	28	-
Torcy – bd du Huit mai – 71210	19	-
Vern-sur-Seiche – Val Plaza, ZAC du Val-d’Orson – 35770	83	-
Vilvoorde – Medialaan 50	46	-
Zaandam – Hermitage 1-140	266	-
Zaltbommel – Hogeweg 123	53	53
Zoettermeer – Rontgenlaan 75 – 2719 DX	64	-
Total	5 659	2 725

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2024
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles acquis	Patrimoine existant	
Montant	10 178	-	-	168	2 147	7 863

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/25	5 683
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/26	1 494
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/27	686
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/28	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/29	-
Total		7 863

Immobilisations financières (en k€)

Les titres de participation détenus<sup>[1]</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2024.

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2024	Capitaux propres	Quote-part détenue
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8 988	6 500	2,5	-	1 183	100 %
Koy Kemi Hahtisaarenkatu 3	28/06/2018	14 383	12 700	2,5	-	1 508	100 %
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16 389	13 100	2,5	-	868	100 %
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6 171	7 200	2,5	-	1 505	100 %
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11 211	10 200	2,5	-	415	100 %
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14 420	16 100	2,5	-	1 608	100 %
Skanska HQ	10/07/2018	37 901	38 300	17 962,5	-	18 374	100 %
Emerald Oulu	19/06/2019	7 706	7 400	473,0	-	4 122	100 %
Helsinki2	21/02/2020	46 479	44 600	2,5	-	14 266	100 %
Lempäälä	09/11/2020	7 034	7 180	10,0	-	5 216	100 %
Munkinseudun Kiinteistö Oy	27/11/2024	15 049	17 500	8,0	-	1 826	100 %
Total		185 733	180 780	18 471	-	50 891	

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

Les titres détenus par CORUM Origin sont relatifs à des sociétés MREC localisées en Finlande (Mutual Real Estate Companies). En Finlande, la propriété immobilière est souvent organisée par le biais de la propriété indirecte via le véhicule d’investissement immobilier MREC (cf. page 45).





Les autres immobilisations financières (en k€)

	2023	Versements	Remboursements	2024
Dépôts et cautionnements	978	116	-	1 094
Total	978	116	-	1 094

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s’élèvent à 302 274 k€ à fin 2024 et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 291 379 k€ et des dépôts de garantie pour 10 895 k€.

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
Emprunts	291 379	269 938
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	291 379	269 938
Total des dépôts de garantie reçus	10 895	8 561

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu’à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixes				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variables	136 017	155 362	-	291 379
Emprunts amortissables	3 022	3 362	-	6 384
Emprunts « in fine »	132 995	152 000	-	284 995
Total	136 017	155 362	-	291 379

Dettes garanties (en k€)

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants des garanties données
BPVF	Hypothèque inscrite	Meudon / Hoofddorp (Novotel Schipol)	64 990
Société Générale	Hypothèque inscrite	Saint-Josse-ten Noode	184 160
Total			249 150

Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers

Néant.

Ratio d’endettement (en k€)

	2024	2023
Emprunts bancaires	291 379	269 938
Engagements immobiliers	-	-
Valeur de réalisation	2 739 599	2 415 382
Ratio d'endettement	11 %	11 %

Informations relatives aux capitaux propres

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

	2024	2023
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d’immeubles réalisées <sup>[1]</sup>	4 144	4 822
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	1 144	6 391
- Provisions/honoraires de la société de gestion	983	1 188
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	2 011	15 995
= Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles <sup>[2]</sup>	14	6

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

[2] Le solde 31/12/2024 s’obtient en partant du solde au 31/12/2023.

Résultat de l’exercice (en k€)

	2024	2023
Résultat de l'exercice	174 060	154 560
Report à nouveau utilisé (+) / constitué (-)	-	21
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	174 055	154 581
Total du report à nouveau	5	30

Valeurs de la société au 31 décembre 2024

- Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l’exercice, à la détermination des valeurs :
- comptable, soit la valeur résultant de l’état du patrimoine ;
  - de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
  - de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi pour 2 873 643 parts au 31 décembre 2024.

	2024 (en k€)	2024 par part (en €)	2023 (en k€)	2023 par part (en €)
Placements immobiliers	2 853 444		2 579 077	
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-255 636		-249 865	
Valeur comptable	2 597 807	904,01	2 329 212	902,28
Valeur vénale des immobilisations locatives	2 995 235		2 665 246	
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-255 636		-249 865	
Valeur de réalisation	2 739 599	953,35	2 415 382	932,52
Frais nécessaires pour l’acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l’exercice <sup>[2]</sup>	226 416		198 790	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	403 078		355 263	
Valeur de reconstitution	3 369 093	1 172,41	2 969 435	1 146,42

[1] Les autres actifs nets correspondent à l’actif circulant net moins déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d’expertise reçues le 31 décembre de chaque année.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.



# Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

## Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2024	2023
Créances locataires et comptes rattachés		
Créances locataires	48 931	48 957
Créances douteuses	9 480	11 175
Dépréciation des créances locataires	-3 994	-4 875
Total des créances locataires et comptes rattachés	54 415	55 257
Autres créances		
Fournisseurs d'immobilisations – avances	-	-
Fournisseurs exploitation – débiteur	2 009	-
Intérêts ou dividendes à recevoir	83	80
État et autres collectivités	78 336	86 853
Syndics	5 136	3 028
Associés débiteurs	-	-
Créances sur distribution	-	-
Total des autres créances	85 563	89 961
Total des locataires, comptes rattachés et autres créances	139 978	145 219

## Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2024	2023
Emprunts	291 379	269 938
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	291 379	269 938
Total des dépôts de garantie reçus	10 895	8 561
Locataires créditeurs	10 502	4 365
Fournisseurs et comptes rattachés	7 570	7 252
État et autres collectivités	62 456	85 942
Syndics	15 773	22 465
Associés créditeurs	-	-6 757
Dettes sur distribution	13 042	12 089
Total des dettes d'exploitation	109 343	125 357

# Informations relatives au compte de résultat

## Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2024	2023
Loyers	226 161	206 873
Charges facturées	27 689	20 205
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	8 870	3 667
Reprise de provisions	2 147	1 488
Transfert de charges immobilières	20 994	14 341
Total I : produits immobiliers	285 861	246 574

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

## Charges de l'activité immobilière (en k€)

	2024	2023
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 689	20 205
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 147	1 488
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-	670
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	20 086	14 029
Charges sur acquisitions réalisées	20 994	14 341
Charges sur acquisitions non réalisées	22	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	70 938	50 733

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

- les charges ayant leur contrepartie en produits pour 27 689 k€ sont composées des charges refacturées ;
- aucune dotation aux provisions pour gros entretiens n'a été enregistrée en 2024.

Les autres charges immobilières pour un montant de 20 086 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 47 171 k€ sont constitués :

- du poste de transfert de charges d'exploitation pour un montant de 43 929 k€ correspondant aux commissions de souscription ;
- de reprises de provisions pour créances douteuses pour un montant de 3 242 k€.

## Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2024, 71 463 k€ décomposés comme suit :

- 12,40 % HT des produits locatifs HT encaissés et produits financiers nets au titre des honoraires de gestion, soit 27 534 k€ ;
- 11,964 % TTI du prix de souscription, soit 43 929 k€.

Les autres charges d'exploitation d'un total de 5 088 k€ sont constituées de :

- honoraires et frais divers pour 3 717 k€ ;
- impôts et taxes pour 571 k€ ;
- dotations aux amortissements d'exploitation pour 53 k€ ;
- dotations pour créances douteuses pour 801 k€.

## Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -11 122 k€ et est constitué des intérêts d'emprunts (-11 506 k€), de produits financiers sur comptes bancaires rémunérés pour 310 k€ et d'autres produits financiers pour 74 k€.

## Résultat exceptionnel

Néant.



Autres informations

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

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

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- caution de la maison mère ;
- garantie bancaire relative à 6 mois de 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€)

	2024		2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureau	1 499 083	1 584 950	1 198 011	1 258 471
Commerce	845 684	872 119	926 822	964 267
Industriel et logistique	211 786	256 260	221 619	213 858
Hôtellerie	219 691	228 251	208 384	220 166
Santé et éducation	43 001	50 930	10 422	7 670
Total	2 819 245	2 992 510	2 565 259	2 664 432

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d’acquisition	Prix d’acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d’acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
France							
Bureau							
	Parc Faraday, Bâtiment 2 1 avenue Christian Doppler 77700 Serris	775	24/07/2012	1 780	90	1 690	1 700
	Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6 293	26/01/2016 31/01/2017	12 172	1 119	11 053	10 500
	Val Plaza ZAC du Val d'Orson 35770 Vern-sur-Seiche	4 821	04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016	8 615	1 005	7 609	5 300
	4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1670	07/06/2013	3 629	79	3 550	3 090
	Rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5 568	23/12/2014	13 624	901	12 723	11 500
Commerce							
	Centre commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1 156	-	1 156	390
	Bd du Huit mai 71210 Torcy	1 738	22/03/2013	1 960	89	1 872	1 900

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d’acquisition	Prix d’acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d’acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
Industriel et logistique							
	1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis	17 620	20/06/2014	18 889	1 308	17 581	18 800
	ZAC de Brais, îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7 092	25/06/2014	7 415	266	7 150	6 300
	Zone industrielle Les Grands Vals 78520 Limay	13 789	15/09/2017	13 029	255	12 774	17 200
Hôtellerie							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4 401	20/09/2013	10 949	527	10 422	7 870
	7 route des Champcueils 91220 Brétigny	1 018	25/06/2014	1 875	146	1 729	2 240
	1 rue André Ampert 21200 Beaune	1 181	25/06/2014	1 565	125	1 441	1 946
	ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1 186	25/06/2014	2 892	212	2 681	3 290

Portugal							
	Commerce						
	Avenida da Liberdade N° 678–7121 Braga	2 170	11/04/2014	4 530	380	4 150	3 300
	Gandra, Mazedo parish Monção council Monção	22 607	19/12/2014	31 148	2 447	28 700	41 000
	Estrada Municipal 627 Molelos – 3460– 482 Tondela						
	Av. Mesquita Gavião N° 206 – Lugar da Torre 4730–010 Vila Verde						
	Pia dos neves – Freguesia de S. João – 4815 Vizela						
	Vila Nova de Cerveira council Vila Nova de Cerveira	7 032	05/04/2019	8 519	589	7 930	10 400
	Rua da Boavista, n° 292 Lugar de Barrancas						
Éducation							
	Saolazaro Rua Augusto Veloso 140 Braga	8 600	09/02/2018	4 740	349	4 392	5 300
	Gaveto Largo Mompilher 22–24 Porto	2 338	09/02/2018	5 127	368	4 759	5 100

Pays-Bas							
Bureau							
	Rontgenlaan 75 - 2719 DX Zoetermeer	16 295	01/09/2015	32 222	2 222	30 000	22 335
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 - 4131 PN Vianen	6 687	23/05/2016	8 805	605	8 200	5 590
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19 559	23/09/2016	40 435	2 635	37 800	37 175
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24 270	07/12/2016	51 395	3 395	48 000	54 390
	Olympus, Simon Smitweg 18 2353GA Leiderdorp	2 721	20/01/2017	7 564	94	7 470	6 295
	Eindhoven Flight Forum 240, 5657 DH	8 119	14/04/2017	17 206	1 031	16 175	11 200
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	16 065	20/06/2017	51 127	3 527	47 600	52 605

...



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
	Rosmalen – Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8 209	02/03/2018	14 734	984	13 750	13 995
	Hoofddorp – The Red Office Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3 890	01/06/2018	6 315	395	5 919	5 275
	Fascinatïo Boulevard 1302 Capelle a/d IJssel	8 040	15/06/2020	16 212	976	15 236	15 675
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5 231	15/06/2020	8 286	479	7 808	6 115
	Bloemlaan 4 – Hoofddorp	3 589	30/06/2020	8 536	601	7 935	6 100
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6 269	10/02/2021	8 212	662	7 550	7 460
	Ringwade 1-49 – Nieuwegein	26 065	01/12/2021	47 653	3 653	44 000	44 720
	Laan 1914 nr. 35 – Amersfoort	26 159	31/03/2022	41 126	126	41 000	37 060
	Marten Meesweg 35 Rotterdam	16 392	19/12/2022	42 974	3 624	39 350	35 520
	Thomas R. Malthusstraat 5-57 – Amsterdam	28 168	28/08/2023	88 852	9 170	79 682	79 260
	Dellaertweg 1 – Leiden	31 072	30/10/2024	88 142	8 303	79 838	89 600
	Watermanweg 4 – Rotterdam	8 004	30/10/2024	17 112	1 612	15 500	17 155
	Fascinatïo Boulevard 350 Rotterdam	19 312	13/12/2024	56 560	5 736	50 824	52 900
	Commerce						
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 6435 AD – Nijmegen	6 210	28/04/2015	7 168	468	6 700	8 410
	Breda – Steenakker Grenssteen 1-19 – 4815 PP Breda	20 757	18/06/2018	20 133	1 377	18 756	24 435
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 – 2908 LC Capelle aan den IJssel	9 599	28/12/2018	12 042	682	11 360	12 510
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ – Bergschenhoek	8 914	28/12/2018	10 536	596	9 940	11 265
	Bastiaansplein – Delft	12 854	15/11/2019	40 842	2 392	38 450	34 945
	Hermitage 1-140 – Zaandam	12 771	23/12/2019	27 907	1 657	26 250	30 735
	Mosae Forum – Maastricht	14 027	31/07/2021	60 927	4 927	56 000	59 620
	Industriel et logistique						
	Oosterhout Everdenberg 50 4902 TT, Oosterhout	6 828	29/12/2017	5 494	344	5 150	4 650
	Oosterhout Everdenberg 14 Oosterhout	5 385	29/01/2021	2 915	215	2 700	3 650
	Hôtellerie						
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17 554	24/06/2015	47 378	682	46 697	54 490
	Noordeinde 33 – The Hague	2 580	10/11/2016	9 922	922	9 000	11 215
	Santé						
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1 935	25/04/2016	5 486	386	5 100	5 360
	Allemagne						
	Bureau						
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8 686	17/10/2014	20 754	1 314	19 440	24 200
	Commerce						
	Kapuzinerstrasse 3-11 41061 Monchengladbach	10 949	13/05/2015	13 325	1 075	12 250	5 000
	Friedrich Ebert Damm 124-134 22047 Hambourg	23 520	22/09/2015	46 681	2 617	44 064	35 700
...							

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
	Hôtellerie						
	Am Weiher 1 – Kelsterbach	5 254	29/03/2019	22 024	1 762	20 262	20 900
	Bonner straÙe 59 Dusseldorf	4 721	31/01/2019	20 445	1 745	18 700	18 700
Slovénie							
	Commerce						
	Nemcavci 66 9000 Murska Sobota	6 547	11/09/2015	7 250	200	7 050	6 689
	Industriel et logistique						
	Ljubjana – Zgornji Brnik 130F 4210 Brnik Aerodrom	37 136	01/11/2018	57 263	194	57 069	63 600
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	6 751	12/02/2020	6 076	73	6 003	6 660
Irlande							
	Bureau						
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon T12 TD93 Cork	11 387	26/05/2017	17 916	566	17 350	17 650
	Galway – HPE Ballybane Road NE2 2003 Galway	8 327	29/09/2017	21 503	1 503	20 000	22 150
	One Kilmainham Square	6 680	18/12/2019	36 748	2 748	34 000	33 915
	Classon House	7 062	18/12/2019	31 642	2 392	29 250	28 950
	The Steelworks Block B Dublin	2 251	10/01/2020	9 101	751	8 350	7 600
	32 South Mall Cork	2 479	21/03/2022	16 430	4 630	11 800	10 800
	Unit 20-29 Mervue Business Park – Galway	15 012	25/05/2022	22 094	2 694	19 400	19 700
	Dronmore House Shannon	7 367	10/06/2022	15 191	466	14 725	14 075
	Commerce						
	Old Kinsale Road – Co. Cork Cork	4 100	04/04/2016	8 480	305	8 175	8 200
	Tesco Retail Store – Gorey	8 109	20/09/2019	22 123	1 373	20 750	21 000
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10 034	20/11/2020	5 305	405	4 900	6 300
	Tullamore Retail Park Tullamore	7 839	15/12/2022	21 941	3 441	18 500	18 100
	Mahon Retail Park – Cork	14 042	19/04/2024	51 266	4 016	47 250	50 000
	Éducation						
	Joyce Court block A&B Talbot Street D01 FV59 Dublin	6 098	31/10/2017	14 770	1 020	13 750	18 000
Estonie							
	Commerce						
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13 542	21/06/2017	16 770	70	16 700	15 700
	Industriel et logistique						
	Puusepa tee 4 Harju Maakond	28 164	04/01/2019	28 946	53	28 893	27 600
	Lettonie						
	Bureau						
	Riga – Toma Iela 4 76614 Harju Maakond	9 350	17/12/2018	14 595	145	14 450	14 450

...



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
Lituanie							
Commerce							
	Ukmergės ste, 373	21 671	30/08/2019	25 663	18	25 645	29 300
	Vakarinis aplinkkelis 8	21 821	22/11/2019	22 462	62	22 400	26 300
	Silutes Highway 28 – Klaipėda	21 669	28/01/2021	21 859	20	21 839	26 200
	Maksimiskiu str. 5 – Vilnius	30 762	28/01/2021	35 911	21	35 890	42 100
Italie							
Bureau							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33 826	08/11/2016	63 873	2 846	61 028	74 000
	Venise – Via Terraglio 17 30174 – Venezia	22 100	29/10/2018	19 506	1 006	18 500	22 900
	Strada, 5 Rozzano	14 522	28/06/2019	19 131	386	18 745	23 000
	Via dei Boccadelli 19–21 Roma	7 715	16/12/2020	16 567	567	16 000	19 300
	Via Caterina Troiani n. 71/75 Roma	3 437	27/10/2021	7 342	492	6 850	9 900
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 Bologna	9 261	30/11/2021	16 806	406	16 400	23 900
	Corso Vittorio Emanuele II 254 Pescara	1 859	11/03/2022	3 699	249	3 450	5 600
	Via Indipendenza 16 Treviso	5 292	11/03/2022	10 339	339	10 000	13 200
	Corso Andrea Palladio 108 Vicenza	5 179	11/03/2022	15 433	933	14 500	15 400
	Corso Stramira 2 Ancona	2 381	04/05/2022	4 638	138	4 500	5 700
	Via Vittorio Emanuele 39 Capri	1 113	04/05/2022	14 588	138	14 450	18 500
	Via Giovanni Merliani 19 Napoli	2 701	04/05/2022	12 738	338	12 400	12 700
	Piazza Martiri del 7 Luglio 2 Reggio Emilia	2 455	13/05/2022	7 074	1 503	5 571	6 400
	Piazza Mazzini 18 Lecco	3 010	18/05/2022	4 429	164	4 265	5 400
	Piazza XX Settembre 7 Ravenna	2 702	31/05/2022	7 666	1 152	6 514	7 600
	Corso di Porta Reno 44 Ferrara	2 454	06/07/2022	5 252	902	4 350	5 300
	Via Rava 73/75 Roma	7 884	30/09/2022	23 509	3 584	19 925	24 800
	Via Carlo Amoretti 78 Milan	13 365	30/05/2023	25 478	856	24 622	29 200
	Via Enrico Forlanini 23 Milan	17 944	08/11/2023	53 561	1 584	51 977	56 600
Commerce							
	Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17 402	06/10/2017	20 554	423	20 130	22 200
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2 46010 Levata	3 605	06/10/2017	3 581	90	3 491	3 500
	Misterbianco Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10 567	06/10/2017	15 985	333	15 652	16 500
	Modena Via Virgilio 51 41123 Modena	11 964	06/10/2017	10 971	235	10 736	12 400
	Osimo via dell industria 27 60027 Osimo	4 248	06/10/2017	5 513	128	5 385	5 800

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
	Parma Largo Ambra Cacciari 7° 43122 Parma	10 017	06/10/2017	9 914	214	9 700	10 900
	Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5 228	06/10/2017	5 596	130	5 466	5 700
	Surbo Via Francia 23 73010 Surbo	11 641	06/10/2017	10 478	225	10 252	11 000
	Vent Via S Rocco Fraz Bevera 18039 Ventimiglia	5 297	06/10/2017	8 322	134	8 188	9 400
	Via Giordano Bruno N° 69 and 69b Alessandria	6 693	08/05/2019	9 086	488	8 598	11 700
	Zona Industriale, Strada Olbia Olbia	12 137	08/05/2019	16 170	867	15 303	19 300
	Via Pinerolo n° 15 Osaco	5 066	08/05/2019	6 786	374	6 412	7 300
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellesse (BI)	4 054	18/05/2020	4 498	282	4 215	5 100
Industriel et logistique							
	Strada Della Bandita SNC	11 400	20/12/2019	6 534	170	6 363	8 000
Finlande							
Bureau							
	Lahti – BW Tower Askonkatu 2 15100 Lahti	7 776	20/06/2018	22 077	1 102	20 974	18 000
	Helsinki – Skanska HQ Nauvontie 18 – 280 Helsinki*	9 129	10/07/2018	37 948	47	37 901	38 300
Commerce							
	Pori Horninkatu 1 28100 Pori	6 142	27/11/2017	9 872	492	9 380	9 700
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4 820	05/12/2017	5 361	231	5 130	5 200
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2 07900 Loviisa	2 520	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 400
	Forum, Orivesi Kaajantie 1 35300 Orivesi	2 508	05/12/2017	3 416	146	3 271	3 600
	Forum, Kauhava Kauppatie 86 62200 Kauhava	4 928	05/12/2017	5 499	230	5 269	5 400
	Lahti Kartanonkatu 2 Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 15110 Lahti	1 760	19/12/2017	4 281	221	4 060	4 400
	Hämeensaarentie 7 Hämeenlinna	9 235	23/05/2019	21 501	851	20 650	22 500
	Kauppakatu 10 Kajaani	9 836	23/05/2019	16 660	660	16 000	17 000
	Alasintie 8 Oulu*	4 072	19/06/2019	7 754	48	7 706	7 400
	Tyynenmerenkatu 11 Helsinki*	17 556	21/02/2020	47 450	971	46 479	44 600
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä*	5 725	09/11/2020	7 274	240	7 034	7 180
Hôtellerie							
	Capman – Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5 495	28/06/2018	14 444	60	14 383	12 700
	Capman – Rauma Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4 000	28/06/2018	6 231	60	6 171	7 200

\* Titres de participation contrôlés.

...



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
	Capman – Turku Eerikinkatu 28–30 20100 Turku*	7 200	28/06/2018	14 481	60	14 420	16 100
	Capman – Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4 723	28/06/2018	11 271	60	11 211	10 200
	Capman – Kuusamen Kylpyläntie 5 93600 – Kuusamo*	12 100	28/06/2018	16 449	60	16 389	13 100
	Capman – Saariselke Saariseläntie 7 99830 – Saariselkä*	10 001	28/06/2018	9 109	121	8 988	6 500
	<b>Santé</b>						
	Raumantie 1 A Helsinki*	4 346	27/11/2024	15 255	255	15 000	17 500
Belgique							
	<b>Bureau</b>						
	Mediaalaan 50 – Vilvoorde	14 648	09/12/2020	28 345	2 660	25 685	25 200
	Bd Roi Albert II 15 Saint-Josse–Ten-Noode	53 761	28/12/2022	169 933	133	169 800	184 160
	Avenue Jacques Georgin 2 Scharbeek	18 988	29/03/2023	33 085	3 835	29 250	34 400
	<b>Hôtellerie</b>						
	Pelikanstraat 10–16 2000 Anvers	6 580	02/06/2016	17 016	2 319	14 697	19 600
Espagne							
	<b>Bureau</b>						
	Viladecans Business Park Carrer de Catalunya 83 Viladecans	10 434	02/08/2022	26 249	2 249	24 000	27 500
	Viladecans Business Park Carrer de Catalunya 83 Viladecans	12 821	02/08/2022	25 081	1 496	23 585	23 700
	Plaça de la Pau – WTC 4 Barcelona	10 818	25/09/2024	25 535	919	24 616	30 300
	<b>Commerce</b>						
	Carretera de Valencia 220 Tarragona	5 887	13/09/2019	7 734	234	7 500	8 400
	Calle Valencia 24 Alicante	29 041	27/03/2020	4 801	106	4 695	5 400
	Avenida Del Litoral, 4 Gandia	7 445	27/03/2020	4 352	95	4 257	4 500
	Carretera de Madrid Cartagena 130 Molina de Segura	15 389	27/03/2020	8 216	212	8 004	8 900
	N. 8.142 of the Land Registry N. 1 of Moncada Museros	5 520	27/03/2020	3 546	80	3 466	3 800
	Av. Tèxtil 56 Ontinyent	6 723	27/03/2020	4 400	97	4 303	4 500
	Ctra. Valencia-Barcelona 46 Vinaroz	7 491	27/03/2020	3 489	78	3 411	3 900
	Carretera N–340, Allosa de Ranes 27 Xativa	8 518	27/03/2020	4 973	108	4 865	5 300
	Bahia Azul – Avenida Monserrat Caballé Malaga	13 784	30/06/2021	23 483	733	22 750	28 400
	Avenida de Andalucía S/N Sevilla	3 470	30/06/2022	10 962	463	10 499	14 100

\* Titres de participation contrôlés.

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
	Avenida de Pius XII, 2 Valencia	3 627	08/09/2022	14 562	2 837	11 725	11 540
	Calle Biologos de Majadahonda Madrid	10 257	19/07/2024	11 944	191	11 754	17 300
	<b>Industriel et logistique</b>						
	Route de Villena Km 30510 Yecla	17 323	10/05/2016	25 067	844	24 223	9 150
	Yecla 2 Calle Ctra. de Villena, 8 30510 Yecla	14 341	05/06/2018	14 712	582	14 130	7 450
	Av Bizkaia Etorbidea 27 Biscay	36 047	20/02/2024	18 734	234	18 500	25 100
	Poligono Industrial Canada de la Fuente Martos	23 259	25/06/2024	11 330	80	11 250	13 500
	<b>Hôtellerie</b>						
	Urb Playa Serena Roquetas del mar	8 686	07/02/2020	6 699	140	6 558	6 500
	Avenida de playa Serena Roquetas del Mar	17 470	07/02/2020	16 438	496	15 942	15 700
Total		1 649 449		2 978 620	159 375	2 819 245	2 992 510

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2024
Commission de souscription	11,964 % TTI	Prix de souscription	43 929 k€
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	27 534 k€
Commission de cession de part	0 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NA
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	983 k€





# 04

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



« Très bonne communication sur les produits proposés, accessible à tous les publics (toujours un plaisir de suivre les webinaires et vidéos bien informatifs). Beaucoup d'informations partagées avec les épargnants, on a l'impression que CORUM recherche toujours les meilleures solutions pour l'épargnant. »

Émeline M.



Henkel et Gi Group - Milan - Italie  
Acquis le 12 juin 2023





# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Caractéristiques principales au 31 décembre 2024

• Capital nominal	2 477 M€
• Distribution 2024 (par part)	68,62 €
• Valeur IFI 2024* (par part)	999,21 €

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

• Capitalisation (en prix de souscription)	3 262 M€
• Nombre de parts	2 873 643
• Nombre d'associés	61 244
• Distribution estimée 2025 (par part)	68,10 €

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

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2024. Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

### Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2024. 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 entretiens.

L'ensemble des charges nettes représente 23 % des loyers quittancés de CORUM Origin.

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2020	20 253	1,18 %	–	< 1 mois	–
2021	22 455	1,23 %	–	< 1 mois	–
2022	28 951	1,43 %	–	10 jours	–
2023	35 360	1,55 %	–	10 jours	–
2024	46 521	1,62 %	–	10 jours	–

### Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Superficie totale (m²)	1 649 449	1 517 425	1 452 468	1 324 640	1 297 138
Surface vacante (m²)	105 300	61 751	65 211	80 321	53 816
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>[1]</sup>	94,6 %	96,0 %	95,0 %	94,7 %	96,4 %
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup>	97,3 %	97,3 %	96,2 %	96,3 %	97,3 %

[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 2024 sont les suivantes, toutes en cours de relocation :

• 3 à Amnéville (468 m²)	• 1 à Joyce's Court (159 m²)	• 1 à Rome – Caterina (355 m²)
• 2 à Meudon (5 606 m²)	• 5 à Classon House (834 m²)	• 1 à Milan – Henkel (1 091 m²)
• 5 à Lieusaint (2 807 m²)	• 4 à Vilvoorde (3 863 m²)	• 2 à Neu-Isenburg (1 749 m²)
• 1 à Hoofddorp-Kyocera (3 589 m²)	• 1 à Dromore House (600 m²)	• 1 à Rotterdam – Trinity (481 m²)
• 1 à Torcy (350 m²)	• 1 à Zaandam (353 m²)	• 1 au Parc Faraday (170 m²)
• 3 à Lahti BW (645 m²)	• 11 à Val Plaza C (5 033 m²)	• 1 à Mosae Forum (472 m²)
• 3 à Hambourg (4 119 m²)	• 3 à Delft (2 097 m²)	• 5 à Hoofddorp – Red Office (2 033 m²)
• 1 à Monchengladbach (10 949 m²)	• 6 à Nieuwegein (5 368 m²)	
• 3 à Yecla 1 & 2 (31 687 m²)	• 1 aux Ulis (17 620 m²)	
• 1 à Tullamore (723 m²)	• 2 à Zaltbommel (2 079 m²)	

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

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Hôtellerie	Santé et éducation	Total
France	1,1 %	0,1 %	1,4 %	0,5 %	–	3,1 %
Europe	51,9 %	29,0 %	7,2 %	7,1 %	1,7 %	96,9 %
Total	53 %	29,1 %	8,6 %	7,6 %	1,7 %	100 %

### Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Hôtellerie	Santé et éducation	Total
France	1,2 %	0,1 %	2,3 %	0,5 %	–	4,1 %
Europe	38,5 %	36,5 %	13,3 %	6,4 %	1,2 %	95,9 %
Total	39,7 %	36,6 %	15,6 %	6,9 %	1,2 %	100 %



# 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 2024.

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 6 mars 2025, 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 2024, 367 millions d'euros, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de CORUM Origin s'élève à 3,26 milliards d'euros et la SCPI compte 61 244 associés.

Sur l'exercice 2024, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 43,9 millions d'euros. Les honoraires de gestion se sont élevés à 27,5 millions d'euros.

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

Au cours de l'année 2024, le développement des investissements s'est poursuivi avec neuf immeubles acquis à l'étranger pour un total de 278 millions d'euros acte en main. Ces immeubles sont à usage de bureau (54 %), de commerce (31 %), industriel et logistique (10 %) et de santé (5 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 9,30 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 6,88 ans pour les nouvelles entreprises locataires. Deux immeubles ont également été cédés en 2024, et une plus-value de 4,3 millions d'euros a été distribuée aux associés au prorata du nombre de parts détenues.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre treize pays de la zone euro : 28 % aux Pays-Bas, 18 % en Italie, 9 % en Finlande, 9 % en Belgique, 9 % en Irlande, 9 % en Espagne, 4 % en Allemagne, 4 % en Lituanie, 3 % en France, 3 % en Slovaquie, 2 % au Portugal, 1 % en Estonie et 1 % en Lettonie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 2,99 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 géographie que de typologie immobilière des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 94,6 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 97,3 % (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 40 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2024.

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

- l'adaptation des statuts de la société aux évolutions réglementaires ;
- la simplification et la précision portant sur les articles 16 (« Pouvoirs de la société de gestion ») et 17 (« Rémunération de la société de gestion ») des statuts de la société.

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

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

Alizée Offant-Blin

Présidente du Conseil de surveillance

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel de l'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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

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

- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 les textes légaux et réglementaires.

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

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



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 20 mars 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaires aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL  
DU COMMISSAIRE  
AUX COMPTES

sur les conventions réglementées relatif à l’exercice clos le 31 décembre 2024

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

Conventions soumises à l’approbation de l’Assemblée Générale

Nous vous informons qu’il ne nous a été donné avis d’aucune convention autorisée et conclue au cours de l’exercice écoulé à soumettre à l’approbation de l’Assemblée Générale.

Conventions déjà approuvées par l’Assemblée Générale

Nous vous informons qu’il ne nous a été donné avis d’aucune convention autorisée et conclue au cours d’exercices antérieurs dont l’exécution s’est poursuivie au cours de l’exercice écoulé.

Conventions statutaires

Nous avons été informés que l’exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l’exercice écoulé.

Avec la société de gestion CORUM Asset Management : Conformément à l’article 17 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion, CORUM Asset Management, les rémunérations suivantes :

- 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 2024, la commission de gestion s’élève à 27 533 595 € (HT) ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (11,964 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2024, la commission de souscription s’élève à 43 928 687 € (HT) ;
- commission d’arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTI) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2024, la commission d’arbitrage s’élève à 982 500 € (HT).

Fait à Paris, le 20 mars 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaires aux comptes



# RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

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

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, CORUM Asset Management s'est dotée 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 recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

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

### Organisation de la conformité

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

Pour ce faire, le département Conformité réalise une veille réglementaire constante qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et de ses clients.

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

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude.

### L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2024. Ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'une formation relative à l'encadrement des conflits d'intérêts.

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

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

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



### Organisation du contrôle interne

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

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

- les contrôles opérationnels de 1<sup>er</sup> niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau réalisés par l'équipe Contrôle interne qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3<sup>e</sup> niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel.

Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

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

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

- la sauvegarde des actifs ;
- la protection de l'intérêt des clients ;
- la transparence de l'information claire, exacte et non trompeuse ;

- la sécurisation des transactions immobilières ;
- le respect des règles et stratégie de gestion en conformité avec leur documentation juridique et réglementaire ;
- la prévention de toute situation de conflits d'intérêts potentiels.

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

### Gestion des risques

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

### Informations extra-financières (règlement SFDR et taxonomie)

CORUM ORIGIN a changé de classification SFDR au cours du quatrième trimestre 2024 et relève désormais de « l'article 8 » du règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR). Dans ce cadre, CORUM ORIGIN vise à promouvoir des caractéristiques sociales ou environnementales et peut à ce titre investir dans des investissements durables, mais n'est néanmoins pas soumis à des critères de durabilité contraignants.



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 12 mai 2023 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 2 000 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 2024 est de 11 %.

Évaluation indépendante

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



Information des associés

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

Politique de rémunération

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 9 999 k€ pour 91 collaborateurs sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83 % et de rémunérations variables à hauteur de 17 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque, au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 5 729 k€.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 avril 2025

Toutes les résolutions ci-dessous proposées sont agréées par votre société de gestion et ont reçu un avis favorable du Conseil de surveillance.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

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 l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 174 059 550,78 € et un capital social nominal de 2 477 108 188,34 €.

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

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2024

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

Résultat net au 31 décembre 2024	174 059 550,78 €
Report à nouveau au 31 décembre 2024	9 311,79 €
Résultat disponible à affecter	174 068 862,57 €
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2024	174 054 542,65 €
Report à nouveau après affectation	14 319,92 €

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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	2 597 807 296,07 €	904,01 €
Valeur de réalisation	2 739 598 762,70 €	953,35 €
Valeur de reconstitution	3 369 093 260,51 €	1 172,41 €

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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 résolution

Dividendes sur plus-values exceptionnelles

L'Assemblée Générale Ordinaire ratifie la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant de 3 153 738,49 € brut, soit 2 010 501,69 € net de fiscalité, versé en un acompte par la société de gestion selon les dispositions statutaires, sur la base du nombre de parts souscrites le dernier jour du mois précédant la distribution, et versé aux associés propriétaires de ces parts.



Sixième résolution

Enveloppe de jetons de présence  
au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 18 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2025.

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

Ratification de la cooptation de la société  
Financière de l'Aqueduc

L'Assemblée Générale Ordinaire ratifie la cooptation de la société Financière de l'Aqueduc en tant que membre du Conseil de surveillance en remplacement de la société Immobilière de l'Aqueduc et ce pour la durée du mandat restant à courir, soit le 31 décembre 2026.

De la compétence de l'Assemblée  
Générale Extraordinaire

Neuvième résolution

Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, afin de tenir compte des évolutions réglementaires relatives aux actifs pouvant être acquis par une SCPI, décide de modifier l'article 2 des statuts de la Société, comme suit :

« 2. Objet

La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier., c'est-à-dire procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, et acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. L'actif de la Société se compose exclusivement des éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.



Huitième résolution

Pouvoirs pour formalités

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.

La Société peut également investir dans des dépôts et des liquidités, ainsi que dans des contrats constituant des instruments financiers à terme, en vue de protéger ses actifs et sous réserve que ces contrats portent sur des opérations de couverture ».

Dixième résolution

Précision apportée à l'article 16 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, afin de préciser les pouvoirs de la société de gestion, décide de modifier l'article 16 des statuts de la Société comme suit :

« Article 16. Attributions et pouvoirs de la société de gestion  
[...]

Dans le cadre de sa fonction de gérante de portefeuille dont elle a la charge, la société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

Simplification de l'article 17.2 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, dans un souci de clarification n'impactant pas le montant de la commission de gestion prélevée par la société de gestion, décide de modifier l'article 17.2 (a) des statuts de la Société comme suit :

« 2. Commission de gestion et autres dépenses

a) Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion de 12,40 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur le cas échéant) sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets au titre de la gestion de portefeuille, la gestion administrative et tous les services nécessaires pour que soient remplies les obligations de la société de gestion en matière de gestion et de la valorisation du portefeuille d'actifs, notamment les activités d'administration des immeubles. Cette commission de gestion est réglée mensuellement. Elle couvre notamment tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à la gestion du portefeuille et à l'administration de la société (comptabilité et services juridiques, tenue du registre des associés, bureau et personnel). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

Modification de l'article 18 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 18 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

« Article 18. Nomination du Conseil de surveillance

[...]

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. Ce conseil est composé de trois membres au moins, douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de surveillance est descendu en dessous du nombre minimum de membres fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire à sept, le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter à ce nombre au chiffre de huit. Si le nombre de ses membres devient inférieur au minimum fixé par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance devra se compléter à ce nombre minimum. Les cooptations effectuées par le Conseil de surveillance devront être ratifiées par la plus prochaine l'Assemblée Générale Ordinaire qui suit la cooptation. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance.

Le membre coopté en remplacement demeure en fonction pour la durée restante du mandat du membre remplacé. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution

Modification de l'article 26.4 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 26.4 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

« Article 26. Décisions collectives

[...]

4. L'Assemblée Générale délibère sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. »

Quatorzième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.



Skanska - Helsinki - Finlande  
Acquis le 10 juillet 2018





# CORUM Origin

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

## Composition du Conseil de surveillance

- Mme Alizée Offant-Blin  
Présidente du Conseil  
de surveillance
- M. Olivier Davy  
Membre
- M. Paul Guadagnin  
Membre
- M. José Machado  
Membre
- M. Gabriel Rosnoble  
Membre
- M. Stéphane Tortajada  
Membre
- SCI Immobilière de l'Aqueduc  
représentée par M. Pierre Clasquin  
Membre
- Palo Alto, SARL représentée  
par M. Sylvain Melinand  
Membre

Les mandats de trois ans des  
membres du Conseil de surveillance  
prendront fin lors de l'Assemblée  
Générale approuvant les comptes de  
l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### CORUM Origin

RCS Paris 749 907 507  
1 rue Euler, 75008 Paris  
Visa AMF SCPI n° 12-17  
en date du 24 juillet 2012

### Société de gestion

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

## L'expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE  
VALUATION FRANCE  
50 cours de l'île Seguin  
92100 Boulogne-Billancourt

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

## Les commissaires aux comptes

### Titulaire :

Cailliau Dedouit et associés  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

### Suppléant :

Rémi Savournin  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

Leurs mandats expireront à l'issue  
de l'Assemblée Générale approuvant  
les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2029.

## Le dépositaire

Société Générale Securities Services  
29 boulevard Haussmann  
75009 Paris

Conception et réalisation :  
AGENCEZEBRA.COM



[www.corum.fr](http://www.corum.fr)

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

**CORUM**  
Origin