Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

CORUM XL

RAPPORT ANNUEL

2020

L'essentiel DE VOTRE VIE D'ASSOCIÉ

CORUM L'EPARGNE

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

La presse en parle

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

LE FIGARO

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

Thibault Le Coail, consultant au sein de La Centrale des SCPI, préconise d'investir en 2020 sur la SCPI CORUM XL, gérée par la société de gestion CORUM Asset Management : "La diversification de cette SCPI européenne et son rendement compétitif me poussent à l'élire en tant que ma SCPI coup de cœur."

C NEWS

ARTICLE PARU DANS **CNEWS EN FÉVRIER 2020**

MESSAGE DU FONDATEUR 04

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 06
L'essentiel de l'année 2020 08
Les distinctions 10
Les performances 2020 12

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER 14
L'analyse du marché immobilier 16

SE DÉVELOPPER ET INNOVER 18
Le profil du patrimoine immobilier 20
Une présence dans 12 pays en Europe et outre-Atlantique 22
Les immeubles acquis en 2020 23
L'impact de la COVID-19 32

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS 36
Le marché des parts 38
Les données financières 39
Comptes annuels de l'exercice 2020 41

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 56
Rapports 58
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale 68

CORUM L'ÉPARGNE ET LA VOILE 70

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni
Acquis le 9 août 2019

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Message du Fondateur

The University of Law Ltd - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 13 novembre 2020

5,66 % de rendement pour CORUM XL : objectif dépassé malgré la crise.

FRÉDÉRIC PUZIN
FONDATEUR
DE CORUM
L'ÉPARGNE

Fin 2019, j'avais conclu que le suspense du Brexit prenant fin, la sortie officielle de l'Europe tarirait les opportunités d'investissement au Royaume-Uni. Le Brexit a bien eu lieu le 31 janvier 2020. Mais la sortie du Royaume-Uni de l'Europe, qui occupait le devant de la scène médiatique depuis 4 ans, est passée presque inaperçue. La faute au pangolin, ce petit mammifère de Chine… et à une crise sanitaire qui mit brusquement à l'isolement une partie de l'humanité, et l'économie mondiale au point mort. Depuis, nous avons alterné périodes de confinement et de réouverture, sans réelle visibilité sur une sortie de crise… Pour tous, 2020 a été une année d'inquiétudes et de remises en cause de certaines de nos certitudes, sur nos activités, notre avenir.

Aux côtés des épargnants et des locataires

Face à cette crise sanitaire inattendue, nos équipes partout en Europe ont dû réagir très vite. Notre priorité à court terme a été de vous tenir informés et d'accompagner nos locataires.
Nous vous avons adressé plusieurs communications depuis mars sur les mesures prises vis-à-vis des locataires et les conséquences sur votre épargne. Nous avons été transparents, et nous avons voulu être prudents dans ce que nous vous annoncions, en partageant avec vous quasi en temps réel un scénario pessimiste, mais de l'ordre du possible. Notre objectif était de vous permettre de replacer votre investissement CORUM XL dans le contexte général des bourses qui dégringolaient et des placements sans risque mais peu rentables. Avec un calcul simple : en prenant l'hypothèse que 30 % des locataires viendraient à ne plus payer leur loyer pendant 1 an, le rendement 2019 de 6,26 % serait passé mécaniquement à 4,4 %… Notre préoccupation a porté sur une vague de demandes de report et annulation de loyer de nos locataires. Nous avons d'abord fait le tri. Nous avons voulu accompagner ceux qui en avaient réellement besoin afin de leur permettre de traverser cette crise et de redémarrer leur activité dans les meilleures conditions : c'est une solidarité gagnant/gagnant. Et nous sommes restés vigilants à l'égard de ceux, indélicats, qui ont tenté d'exploiter la situation. Vincent Dominique, Directeur général, revient en détail dans ce rapport sur les actions que nous avons menées avec les locataires de votre SCPI.

Un modèle résilient

Bilan ? Votre SCPI a bien résisté. Avec 5,66 % de rendement, CORUM XL a fait à nouveau la démonstration de son modèle, en délivrant un rendement supérieur à l'objectif de 5 %, comme chaque année depuis quatre ans. Et avec un dividende payé chaque mois ! Quel produit d'épargne peut en dire autant ? Nous considérons qu'il est toujours possible de faire mieux, et c'est la meilleure façon de prendre soin de votre épargne. Pour cela, il faut des fondamentaux solides. Et sur ce point, je ne répéterai jamais assez l'importance de la diversification, qui permet de diluer le risque et de ne pas être surexposé à la crise rencontrée par un secteur ou un pays en particulier. Théorie bien connue des œufs à ne pas tous mettre dans le même panier… Tout comme la place centrale du locataire dans l'immobilier : depuis la création de CORUM en 2011, nous sommes convaincus que c'est lui qui crée la valeur de l'immeuble. C'est pourquoi nous sélectionnons les locataires à l'issue d'une analyse financière approfondie, et nous avons fait le choix d'entretenir une relation directe avec eux. Cette conviction et cette organisation ont été nos meilleures alliées pour traverser la tempête, et le resteront au cours des mois à venir. CORUM XL possède un socle solide, dont une diversification dans la zone euro et au-delà unique parmi les SCPI.

Investir avec conviction et audace

Côté patrimoine, ce fut une année très active pour CORUM XL, avec quinze acquisitions. Et qui marque un tournant : l'épilogue du Brexit. À propos du Royaume-Uni, j'ai à plusieurs reprises évoqué la fenêtre favorable à l'investissement que le Brexit nous offrait, avec des prix de l'immobilier en baisse et un cours de la livre historiquement bas. J'avais fait part d'une fin probable du « filon » d'ici à fin 2020 : la crise sanitaire nous a offert une prolongation. La COVID-19 et le Brexit ont fait cause commune contre la livre sterling - et nous n'en sommes pas fâchés ! C'est pourquoi 54 % des investissements de votre SCPI cette année ont été réalisés au Royaume-Uni, à un cours moyen de la livre de 1,118 (rappelons qu'il était supérieur à 1,40 avant le Brexit). Le deal de Noël a mis un terme au psychodrame qui durait depuis cinq ans : nous entrons dans la deuxième partie de notre parcours britannique ! D'ailleurs depuis début 2021, la livre renoue avec des courbes ascendantes, et à fin février 2021 affiche un cours autour de 1,15. Il va désormais nous falloir faire preuve de patience et rester attentifs aux opportunités, car nous considérons que le potentiel d'appréciation est élevé pour le patrimoine comme les loyers. Et s'il peut y avoir sur le court terme des variations négatives, il s'agit bien d'une stratégie longue durée : pour négocier les virages, il faut piloter en regardant la route à travers le parebrise, et non les yeux rivés sur le compteur.
L'autre fait marquant bien entendu, c'est l'élargissement du périmètre géographique de votre SCPI, qui vous a offert la neige à Noël en achetant le 18 décembre un immeuble au Canada ! Et est devenue au passage la première SCPI française à investir outre-Atlantique. Une illustration supplémentaire de la volonté de CORUM XL de faire preuve d'audace, en identifiant des nouveaux champs d'investissement, avec toujours pour objectif de créer de la valeur pour vous.

Nous avons bien traversé 2020. Quant aux véritables effets économiques de la crise, ils se feront toujours sentir en 2021, voire au-delà. Dans ces circonstances, nous continuerons à nous appuyer sur notre modèle. Penser long terme, tirer parti de la nouvelle donne de marché, gérer avec responsabilité et clairvoyance les locataires, et vous informer régulièrement, sans jamais perdre de vue notre objectif de performance : tels sont les fondamentaux qui animeront notre action dans les trimestres à venir.

Les temps forts de l'année

Parmi les meilleures rémunérations du marché, [...] CORUM XL a ainsi délivré un rendement de 5,66 %.

Le Revenu

CITATION PARUE DANS LE REVENU EN JANVIER 2020

Cartagena - Calle Marcos Redondo 3 - Espagne - Acquis le 1er décembre 2017

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

L'essentiel
de l'année 2020

F2 / 7 locataires - Varsovie - Pologne - Acquis le 18 décembre 2018

CORUM XL reste fidèle à ses engagements et continue de se développer en devenant la première SCPI à investir outre-Atlantique.

Acheter des parts de SCPI CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

12 pays dont 4 hors zone euro : le Canada, le Royaume-Uni, la Pologne et la Norvège

Dès 2018, CORUM XL a été la première SCPI sur le marché à investir en dehors des frontières de la zone euro, offrant ainsi à ses associés, par le biais des devises, un levier de diversification supplémentaire. En 2020, CORUM XL poursuit ses investissements au Royaume-Uni. Un marché sur lequel nous avons de fortes convictions de par la grande qualité des immeubles professionnels obtenus à des prix compétitifs. Nous avons également acquis à la fin du quatrième trimestre un immeuble au Canada, ajoutant au catalogue de CORUM XL une nouvelle devise. CORUM XL devient ainsi la première SCPI française à investir outre-Atlantique et prouve à nouveau la réussite de notre stratégie opportuniste de diversification et d'expansion.

Capitalisation au 31 décembre 2020
906 M€

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

22 254 associés

Un nouveau cap a été passé, nous comptons désormais plus de 22 000 associés, soit 7 000 associés de plus que l'année dernière à la même époque. Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

50 immeubles

Nos équipes analysent la santé financière et la solidité des projets de nombreuses entreprises afin de sélectionner des locataires fiables, qui sont engagés à payer un loyer sur la durée, à l'instar de HSBC ou Aviva.

Informations au 31 décembre 2020.

CORUM XL

une nouvelle fois élue SCPI diversifiée la plus prometteuse par le magazine Le Particulier

Une distinction qui vient récompenser, pour la troisième année consécutive, les bonnes performances de l'année et la stratégie opportuniste en zone euro et au-delà. Ce classement a été réalisé en septembre 2020 par le magazine Le Particulier sur la base de 3 critères (perspectives futures, performances passées et qualité intrinsèque).

SCPI PROMETTEUSES – VICTOIRES des SCPI 2020 – Le Particulier
VICTOIRE D'OR : CORUM L'ÉPARGNE pour la SCPI CORUM XL

CORUM XL reçoit le TOP d'Argent 2020 du "prix de la rédaction"

CORUM XL reçoit pour la première fois le top d'Argent du "prix de la rédaction", décerné aux SCPI répondant aux besoins et aux aspirations des épargnants selon les journalistes de la rédaction du média en ligne ToutSurMesFinances.com.

CORUM XL reçoit le TOP d'Argent 2020 du "prix du meilleur bulletin trimestriel d'information"

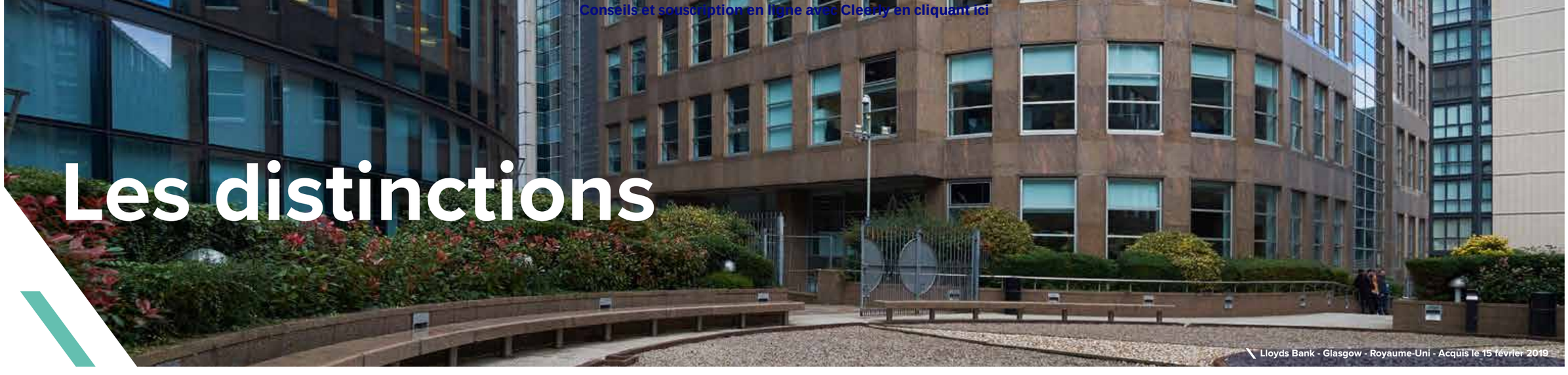
CORUM Origin, CORUM XL et EURION reçoivent pour la première fois le prix d'argent "du meilleur bulletin d'information" qui récompense la SCPI dont le bulletin d'information est jugé le meilleur par le jury du média en ligne ToutSurMesFinances.com. Parmi les critères retenus : le design, la transparence et la qualité de l'information ainsi que la rapidité de transmission aux associés.

toutsurmes finances.com

Tous les critères et le classement sont disponibles sur www.corum.fr.

Conseils et souscription en ligne avec Clearly en cliquant ici

Les distinctions



Lloyds Bank - Glasgow - Royaume-Uni - Acquis le 15 février 2019

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

2017 | 2018 | 2019

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

2017 | 2018 | 2019 | **2020**

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

2018 | 2019 | **2020**

Nos SCPI régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune.

CORUM Origin

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

CORUM XL

- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

CORUM

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

2019 | **2020**

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

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

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

2015

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

2018 | 2019 | **2020**

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

CORUM Origin

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

CORUM XL

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

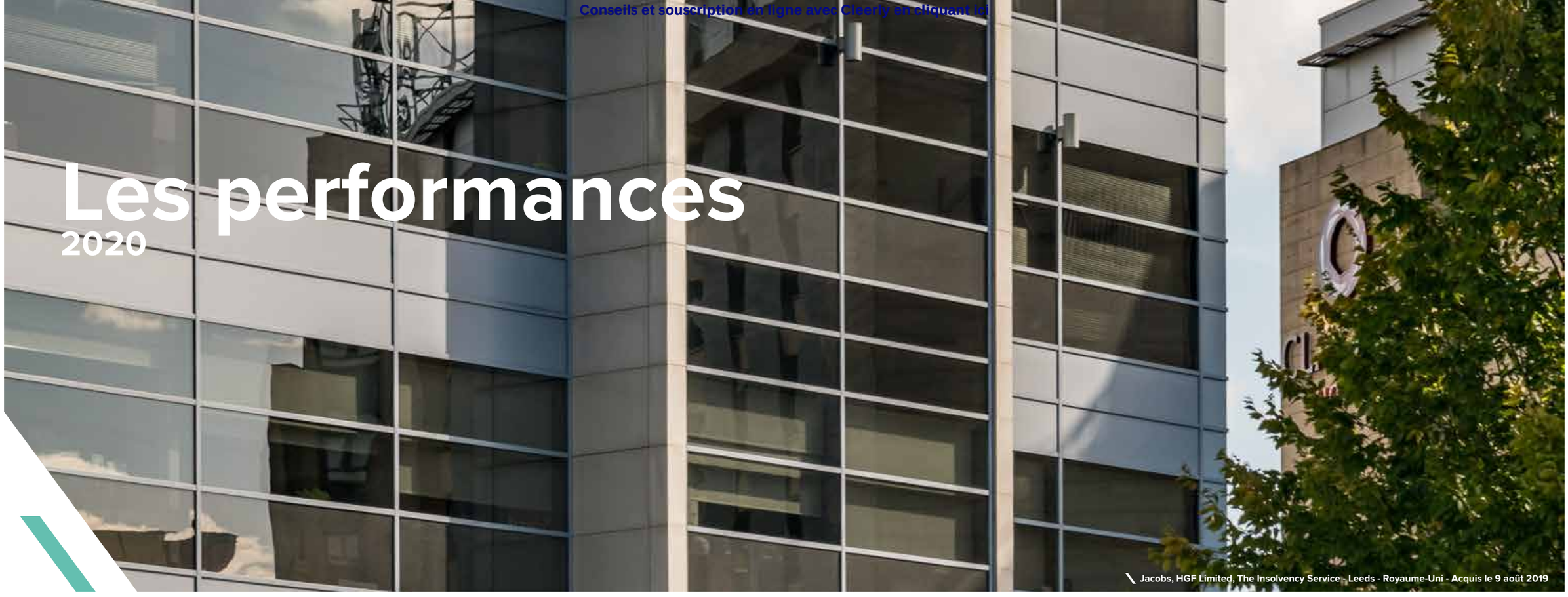
EURION

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

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

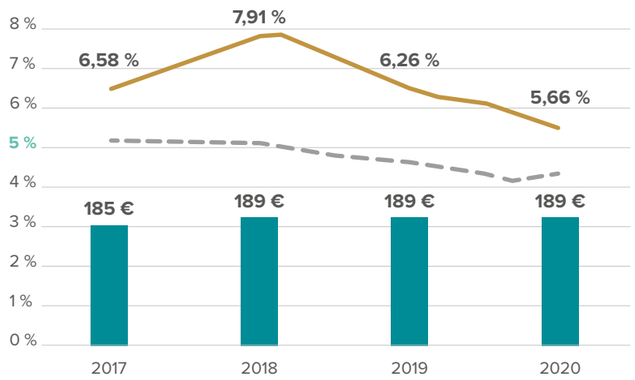
Les performances
2020



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 9 août 2019

Avec 5,66 % de rendement, CORUM XL a fait la démonstration de son modèle, basé sur l'opportunisme des investissements et l'hyper-diversification.

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



Rendement annuel de CORUM XL.
Rendement annuel moyen du marché des SCPI (source IEIF).
Prix de part de CORUM XL.

Créée en 2017 avec l'ambition de profiter des cycles immobiliers ainsi que du cours des devises, CORUM XL est la première SCPI à investir en dehors de la zone euro, notamment au Royaume-Uni dès 2018 et désormais au Canada. CORUM XL continue de chercher et d'identifier de nouveaux marchés présentant des opportunités intéressantes.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

10,69 €
Dividende annuel brut par part en 2020

Les associés CORUM XL en jouissance sur l'année 2020 ont perçu un dividende de 10,69 € par part.

10 %, objectif de taux de rentabilité interne (TRI) sur 10 ans

Qu'est-ce qu'un objectif de TRI ?

C'est le taux de rentabilité interne d'une part de SCPI. Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (10 ans), en prenant en compte :

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

5,66 %
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de CORUM XL en 2020

100 % du DVM de CORUM XL est issu des loyers payés par nos locataires.

Qu'est ce qu'un DVM ?

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

Informations au 31 décembre 2020.

Observer le marché immobilier

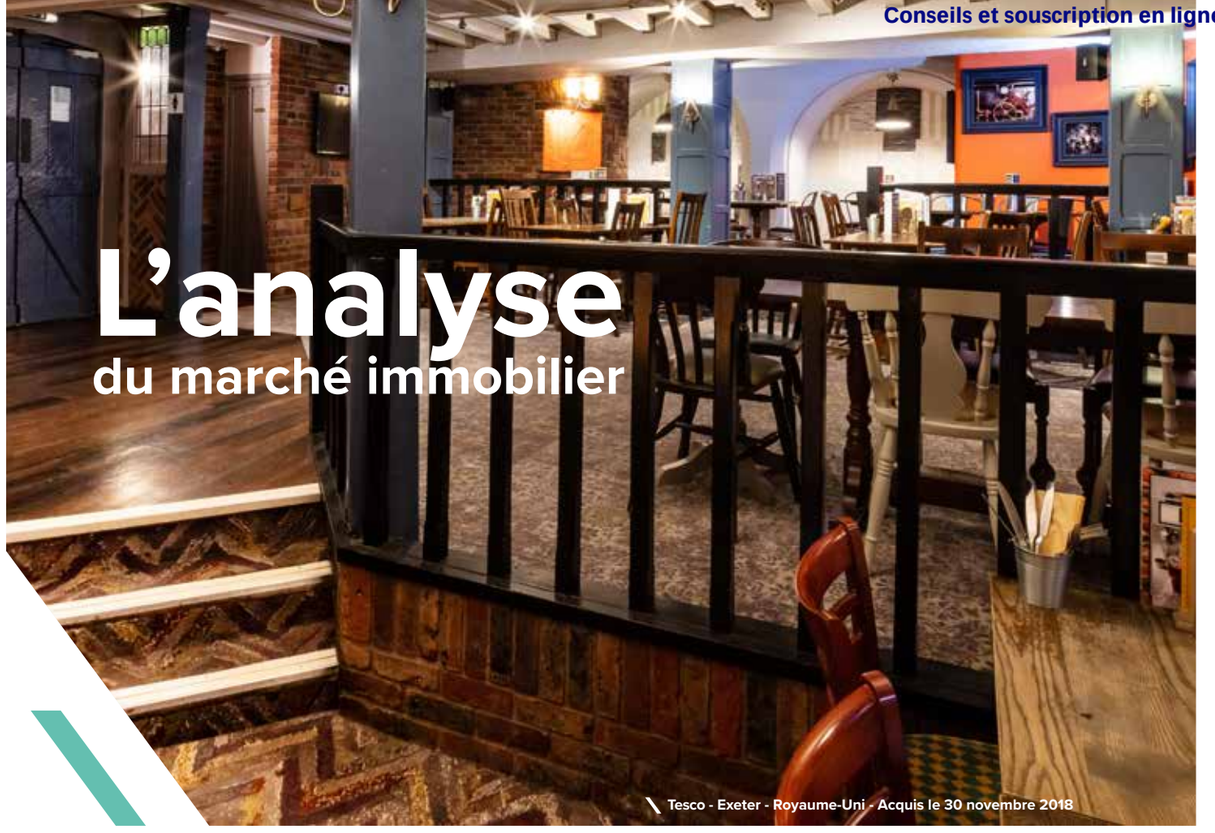
La première SCPI française à investir outre-Atlantique, au Canada, reste attentive aux conditions qui pourraient apparaître lui permettant d'élargir son périmètre d'investissement.

LE FIGARO

ARTICLE PARU SUR LEFIGARO.FR EN JANVIER 2020

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 9 août 2019

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



L'analyse du marché immobilier

Tesco - Exeter - Royaume-Uni - Acquis le 30 novembre 2018

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

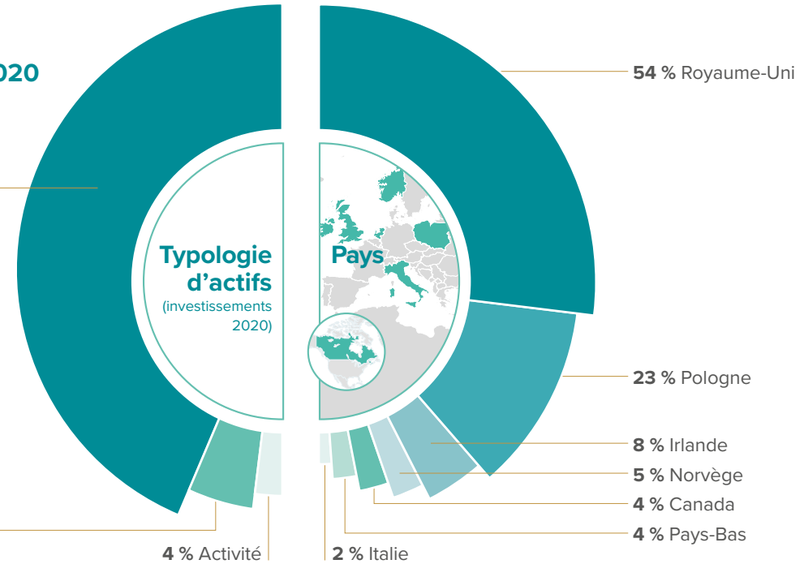
L'investissement s'est donc poursuivi activement dans un marché porteur, très marqué par l'épilogue du Brexit.

PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR
DES INVESTISSEMENTS

En immobilier, vous avez souvent entendu que la règle d'or serait : « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement ». Mais chez CORUM, nous avons un credo : « le locataire, le locataire et le locataire ». Car c'est lui qui, en payant ses loyers, crée de la valeur dans un immeuble. Et cette crise l'a parfaitement illustré. C'est pour cela que le soin que nous mettons à investir tient bien sûr à l'emplacement, l'accessibilité, la qualité de construction, etc., mais aussi, et surtout, à l'examen minutieux de chaque entreprise locataire. Une équipe dédiée au sein du pôle investissement a donc pour mission, dès le début du projet d'acquisition, de scanner le locataire afin d'en tirer le portrait financier le plus précis possible. Le but : établir sa capacité à payer son loyer sur toute la durée du bail. Et en 2020, le travail réalisé par cette équipe depuis des années a montré toute son importance. Vincent Dominique, Directeur général, y revient en détail page 32.

Cette année a de nouveau mis un coup de projecteur sur la diversification de votre SCPI, puisque la typologie comme la localisation des acquisitions sont des leviers pour continuer à créer de la valeur, même en temps de crise.
CORUM XL est aujourd'hui investie dans 12 pays en Europe (dans et hors de la zone euro) et en Amérique du Nord. En 2020, nous avons réalisé 15 transactions, dans 7 pays, sur 3 types de biens, pour un total de près de 400 millions d'euros. Cette stratégie permet d'aboutir à un niveau de rendement élevé sur les acquisitions (6,65 % en moyenne en 2020) tout en ne faisant pas de compromis sur la visibilité locative (durée ferme moyenne des baux proche de 7 ans pour les acquisitions réalisées cette année).

Répartition des investissements 2020 en % du volume d'acquisition



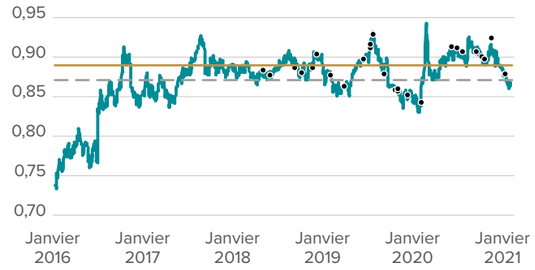
Revenons sur les secteurs d'activité : 87 % des immeubles acquis en 2020 sont des bureaux (contre 54 % en 2019). Le bureau, n'en déplaisent aux prophètes du « tout télétravail », reste une typologie fondamentale dans le tissu économique et pour l'organisation des entreprises. Nous avons également investi dans le commerce, mais dans une moindre mesure (9 % contre 36 % en 2019) : pas de surprise, puisque le secteur a subi la crise de façon assez rude. Néanmoins, nous sommes demeurés opportunistes et à la faveur notamment de rabais post-COVID-19, nous avons acquis des commerces occupés par des locataires offrant des solides perspectives de paiement de loyer malgré la crise. Géographiquement, le deuxième pays sur lequel CORUM XL s'est le plus positionnée (je reviendrai juste après sur le premier du classement…) est la Pologne, qui représente presque 23 % du montant total investi en 2020, soit 90 millions d'euros. Rappelons qu'elle en représentait déjà 27 % en 2019. La Pologne n'est plus le pays émergent qu'elle était lors de son entrée dans l'Union européenne en 2004, mais un pays développé avec une croissance économique stable et une position pivot en Europe centrale, raisons pour lesquelles elle reste un terrain d'investissement favorable.

CORUM XL pouvant investir dans d'autres devises que l'euro, nous considérons depuis sa création que cette position lui permet de trouver des marchés en bas de cycle ou offrant des fenêtres favorables à l'investissement. Le Brexit fut identifié par nos équipes comme une telle fenêtre. Le plus gros marché immobilier de la zone et l'une des plus fortes devises venaient d'être déstabilisés par un événement politique majeur. Or, c'est souvent cette instabilité qui crée l'opportunité… laquelle a été renforcée par la pandémie. Voici le premier du classement : plus de 54 % des investissements de CORUM XL cette année ont concerné le Royaume-Uni, pour un montant total supérieur à 215 millions d'euros. L'année fut erratique pour la monnaie, et nous en avons tiré parti : nous avons continué à investir afin de maximiser le potentiel de valorisation à terme de ce patrimoine. Parce que notre approche s'appuie sur les cycles, nous avons été actifs et réactifs cette année, là où d'autres investisseurs ont été tétanisés.

Enfin, la fin d'année a marqué un tournant majeur pour CORUM XL : elle a affirmé à nouveau sa dimension pionnière, et été la première SCPI à acquérir un immeuble au Canada. Cette nouvelle aire d'investissement, de l'autre côté de l'Atlantique, avait été identifiée par notre équipe Stratégie et Performance à la suite d'une étude portant sur une quinzaine de pays. Avec toujours pour objectif d'identifier le « bon moment » pour aller « au bon endroit », l'équipe a ciblé le Canada, qui offre un alignement favorable entre une devise basse, un marché immobilier attractif et un cadre économique et politique stable. 2020 s'est donc terminée sur une note particulièrement exotique et positive côté patrimoine !

Bien sûr, personne ne pouvait prévoir une telle crise cette année. Mais la stratégie d'investissement de CORUM XL s'envisage sur le long terme, au-delà des tendances et des secousses, sur une analyse profonde des marchés.
Ce que nous avons appris en 2020 ? Que ce modèle fonctionnait. Et pour 2021 ? Que nous devions maintenir un haut niveau de vigilance dans notre approche préliminaire des locataires, et continuer à suivre nos convictions opportunistes en matière d'acquisition, car la crise n'est pas finie.

Taux moyen des acquisitions en devise



Se développer et innover

CORUM XL, deuxième SCPI lancée par la société de gestion CORUM AM après sa soeur aînée CORUM Origin, affiche pour l'année 2020 un rendement de 5,66 %. Cette performance exceptionnelle dans le contexte de la période COVID que nous traversons est la preuve de la solidité de son modèle fondé principalement sur l'opportunisme des investissements, l'hyper-diversification et la pérennité des locataires.

meilleure scpi · com

ARTICLE PARU SUR MEILLEURESCPI.COM EN FÉVRIER 2021

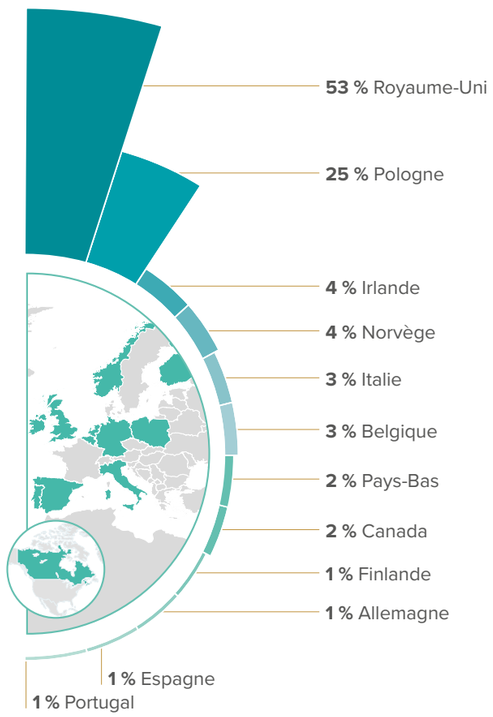
Vodafone Group Plc - Stoke-on-Trent - Royaume-Uni - Acquis le 1er juillet 2019

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Le profil du patrimoine immobilier

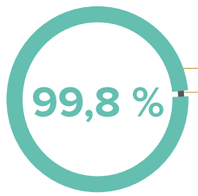
Żabka Polska, Medicover - Poznań - Pologne - Acquis le 12 décembre 2019

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



Taux d'occupation annuel des immeubles
(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Locaux occupés
- **99,8 %** TOF

Locaux vacants (2 locaux)
- **0,2 %** en recherche de locataires :
  - 1 local à Varsovie (876 m²)
  - 1 local à Maastricht (350 m²)

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

69 %	25 %	5 %	1 %
BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	HÔTEL

Le patrimoine en un coup d'œil
(au 31 décembre 2020)

50
Nombre d'immeubles

393 650 m²
Superficie totale
(dont superficie vacante : 1 226 m²)

114
Nombre de locataires

MAI 2028

7,36 années
Durée pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

Lloyds Bank - Glasgow - Royaume-Uni - Acquis le 15 février 2019

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Une présence dans 12 pays en Europe et outre-Atlantique

Les immeubles acquis en 2020

Les investissements réalisés par CORUM XL au cours de l'année 2020 ne préjugent pas de ses performances futures.
Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble.

Royaume-Uni

Gilead Sciences Europe Ltd. | **Stockley Park**

ACQUIS LE 26 FÉVRIER 2020

Prix d'acquisition : 50,7 M€
Rendement à l'acquisition : 6,76 %
Surface : 9 078 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Gilead Sciences Europe Ltd.
Durée du bail restant : 4,7 ans

L'immeuble se trouve dans un parc de bureaux de la ville d'Uxbridge située à 25 km à l'ouest de Londres. D'une surface de plus de 9 000 m² et comprenant 323 places de parking, il est loué à un unique locataire : Gilead Sciences Europe Ltd, une société américaine de biotechnologie. La société travaille actuellement sur des traitements pour la guérison de la COVID-19. La durée du bail restant à courir est de 4,7 années pendant lesquelles toutes les charges et dépenses (travaux, entretien) liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire. Le montant de l'investissement s'élève à 50,7 M€ pour un rendement initial de 6,76 %.

Ideagen Plc | **Nottingham**

ACQUIS LE 30 JUIN 2020

Prix d'acquisition : 7,3 M€
Rendement à l'acquisition : 6,78 %
Surface : 2 676 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Ideagen Plc
Durée du bail restant : 14,8 ans

Cet immeuble de bureaux est situé au Royaume-Uni dans la ville de Nottingham (plus de 300 000 habitants), à environ 200 km au nord de Londres, au sein du plus grand parc de bureaux en dehors de la ville : le Ruddington Fields Business Park. Ce dernier accueille plus de 150 000 m² de bureaux occupés par des locataires nationaux et internationaux importants tels que : Vision Express, Hyundai, Experian, Kuehne + Nagel, etc. L'immeuble en forme de U, sur deux niveaux, a été construit en 1993 et entièrement rénové en 2020 pour accueillir le siège de la société anglaise Ideagen Plc (le locataire), l'une des principales sociétés de logiciels au monde.

CGI | **Leatherhead**

ACQUIS LE 22 JUILLET 2020

Prix d'acquisition : 22,5 M€
Rendement à l'acquisition : 6,85 %
Surface : 5 263 m²
Typologie : Bureau
Locataire : CGI
Durée du bail restant : 6,9 ans

Keats House est un immeuble de bureaux situé à Leatherhead, à environ 35 km au sud-ouest de Londres. Facilement accessible en train depuis le centre de Londres, cette ville occupe un emplacement stratégique entre les deux principaux aéroports internationaux du Royaume-Uni, Gatwick et Heathrow. C'est un secteur de bureaux bien établi, qui attire de grandes entreprises telles Unilever, Exxon Mobil ou Novartis. Keats House a été construit en 2001, et est loué par CGI UK depuis cette date. CGI est une entreprise canadienne, parmi les leaders mondiaux de conseil en technologies de l'information et en services numériques. Par ailleurs, l'immeuble répond à des critères de sécurité exceptionnels s'appliquant aux entreprises détenant des informations classifiées. Cette spécificité lie fortement le locataire à l'immeuble.

Xoserve / Phoebus Software | **Solihull**

ACQUIS LE 17 AOÛT 2020

Prix d'acquisition : 22,2 M€
Rendement à l'acquisition : 6,51 %
Surface : 5 667 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Xoserve / Phoebus Software
Durée du bail restant : 6,4 ans

Située à 15 km au sud-est de Birmingham, la ville de Solihull compte environ 200 000 habitants, et est régulièrement classée parmi les "villes les plus agréables à vivre" du Royaume-Uni. La localisation de l'immeuble de bureaux Landsdowne Gate est particulièrement attrayante, en centre-ville, à proximité de la gare et d'un centre commercial. L'immeuble bénéficie d'un environnement immédiat diversifié, constitué de nombreux commerces et bureaux. Ses 5 667 m² ont été entièrement rénovés en 2015. Landsdowne Gate est loué en intégralité à deux entreprises. La première, Xoserve (représentant 73 % du loyer encaissé) est un acteur majeur du circuit de distribution de gaz au Royaume-Uni, présent dans cet immeuble depuis 2017. Le deuxième locataire, Phoebus Software Ltd, fournit des solutions logicielles à des institutions financières, dans le domaine des prêts et de l'épargne.

Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd | **Guildford**

ACQUIS LE 13 OCTOBRE 2020

Prix d'acquisition : 45,1 M€
Rendement à l'acquisition : 6,92 %
Surface : 8 289 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd
Durée du bail restant : 2,6 ans

L'immeuble de bureaux Onslow House est situé à Guildford, ville de la conurbation du grand Londres. Situé à 5 minutes de la gare, il a été bâti en 1972, rénové en 2005 et en 2017. Il offre de nombreuses prestations comme une salle de sport et un toit terrasse. Onslow House est loué à deux entreprises. Electronic Arts, groupe mondial de jeux vidéo, a réalisé un chiffre d'affaires de 160 millions £ en 2019 pour sa partie britannique (350 employés). À Guildford, les bureaux abritent notamment le marketing mondial et les ressources humaines. Le deuxième locataire est le cabinet d'expertise comptable Smith & Williamson, qui compte plus de 1 800 collaborateurs au Royaume-Uni et en Irlande. En 2020, il a fusionné avec le groupe Tilney et devient le troisième plus grand gestionnaire de fortune au Royaume-Uni. 117 employés sont présents dans l'immeuble.

HSBC Global Services | **Edimbourg**

ACQUIS LE 2 NOVEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 13,1 M€
Rendement à l'acquisition : 6,55 %
Surface : 3 798 m²
Typologie : Bureau
Locataire : HSBC Global Services
Durée du bail restant : 5 ans

Oracle House est situé à South Gyle, principale zone de bureaux de la banlieue d'Édimbourg, capitale de l'Écosse, située à 3 km de l'aéroport. Sa connectivité et son emplacement ont attiré plusieurs entreprises internationales et nationales comme J.P. Morgan, Aegon et Fujitsu. C'est un immeuble de quatre étages construit en 1999 et rénové en 2015, qui offre 3 798 m² de bureaux. Sa taille et son niveau de prestations élevé en font un type d'immeuble recherché dans la région. La banque HSBC est locataire de Oracle House depuis sa rénovation. Y sont installés les bureaux du département de lutte contre le blanchiment d'argent. HSBC est un groupe bancaire international britannique présent dans 84 pays, et rassemblant 60 millions de clients. Son siège social est situé à Londres. Le loyer actuel payé par HSBC est inférieur à la valeur locative de marché et une future revue des loyers pourrait permettre d'augmenter potentiellement le rendement.

The University of Law Ltd | **Leeds**

ACQUIS LE 13 NOVEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 9,9 M€
Rendement à l'acquisition : 6,35 %
Surface : 2 266 m²
Typologie : Éducation
Locataire : The University of Law Ltd
Durée du bail restant : 8,2 ans

Cet immeuble est situé à Leeds, troisième plus grande ville du Royaume-Uni derrière Londres et Birmingham. Il se situe dans Park Row, au cœur du centre-ville, à proximité des transports et de la populaire zone de loisirs et commerces de Trinity Shopping Center. Le quartier compte de nombreuses entreprises opérant dans les secteurs de la finance, comme HSBC et Lloyd's, mais aussi du droit. L'immeuble a été construit en 1997 et rénové en 2014. Derrière une façade sur rue entièrement vitrée, il se compose de bureaux, répartis sur 2 266 m² et sept étages. Il offre aussi un toit-terrasse avec vue panoramique sur la ville. L'université de droit de Leeds est le locataire de cet immeuble. Il s'agit de l'un des organismes de formation juridique spécialisés les plus anciens au Royaume-Uni. Ce campus reproduit le cadre d'une entreprise professionnelle, et les locaux sont utilisés comme des bureaux d'entraînement pour la mise en situation de futurs avocats, avec notamment une salle d'audience.

Maersk Line / Seqirus | **Maidenhead**

ACQUIS LE 11 DÉCEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 44,5 M€
Rendement à l'acquisition : 6,32 %
Surface : 7 271 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Maersk Line / Seqirus
Durée du bail restant : 4,7 ans

The Point est un immeuble de bureaux situé à Maidenhead, à environ 40 km à l'ouest de Londres. Cette ville, qui est à seulement 30 minutes de train de la capitale, est située en bordure de l'autoroute reliant Londres et Cardiff. Maidenhead est un marché de bureaux établi : son emplacement et son accessibilité ont conduit plusieurs entreprises à s'y implanter, telles Aegon, Suez Recycling et Adobe. Il a été construit en 2014, à moins d'un kilomètre de la gare, et compte huit étages. Maersk Line est la plus importante filiale opérationnelle du groupe Maersk, première société de transport maritime au monde, qui a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 38 milliards $ en 2019, et représente 73 % des loyers. Le deuxième locataire est Seqirus, filiale de CSL Limited, société mondiale de biotechnologie. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 8,5 milliards $ en 2019. Seqirus est l'une des plus grandes sociétés productrices de vaccins antigrippaux au monde.

Pologne

DSV International Shared Services | **Varsovie**

ACQUIS LE 16 JUIN 2020

Prix d'acquisition : 61,7 M€
Rendement à l'acquisition : 6,26 %
Surface : 22 245 m²
Typologie : Bureau
Locataire : DSV International Shared Services
Durée du bail restant : 10 ans fermé

L'immeuble est situé dans le quartier de Mokotów, actuellement l'aire de bureaux la plus attractive de Varsovie, à environ 6 km du centre-ville. Ce bâtiment de six étages au style moderne scandinave a été achevé en mai 2020. Il répond aux derniers standards de construction et de conception que l'on peut trouver à Mokotów. DSV International Shared Services, spécialisé dans le transport de marchandises à l'international, en est le locataire unique avec plus de 1 500 employés. Cet immeuble accueille les services centraux du groupe au niveau mondial tels que la finance, le juridique, le marketing...

Multi-locataires | **Cracovie**

ACQUIS LE 30 DÉCEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 28,9 M€
Rendement à l'acquisition : 7,17 %
Surface : 13 540 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Multi-locataires
Durée du bail restant : 5 ans

L'immeuble de bureaux Astris est situé à Cracovie, deuxième ville, située à 4 km du centre historique. Il est situé dans une zone qui a attiré des entreprises telles Capgemini, Google et Samsung. L'immeuble a été construit en 2017, bénéficie d'une certification écologique. Il offre 13 540 m² de bureaux, loués à 95 % à neuf locataires. Le loyer lié aux 5 % vides est garanti cinq ans par le vendeur. Parmi les locataires, se trouvent ARIMR (agence pour la modernisation de l'agriculture, désignée comme organisme payeur de l'Union européenne), BGK (banque nationale de développement, Intersnack (société allemande spécialisée dans le snacking salé).

Italie

Colt Technology Services | **Rome**

ACQUIS LE 5 MAI 2020

Prix d'acquisition : 8,1 M€
Rendement à l'acquisition : 8,75 %
Surface : 2 962 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Colt Technology Services
Durée du bail restant : 5,2 ans

Cet immeuble de bureaux est situé au sud de Rome en Italie, à environ 14 km du centre-ville, dans un parc de bureaux secondaire desservi par le métro, accueillant des entreprises nationales et internationales telles que Unilever, Ricoh, Cisco... Les bureaux sont entièrement loués par Colt Technology Services, entreprise britannique internationale dans le domaine des télécommunications et dont le siège social se trouve à Londres. Construit en 1974, l'immeuble a été massivement rénové en 2016. Au-delà de la cinquantaine de salariés qui y travaillent, ce data center abrite de nombreux équipements techniques indispensables pour fournir un réseau connecté de près de 5 000 km en Italie.

Norvège

Multi-locataires | **Sandnes**

ACQUIS LE 23 JUIN 2020

Prix d'acquisition : 18,6 M€
Rendement à l'acquisition : 7,71 %
Surface : 10 044 m²
Typologie : Bureau / Commerce
Locataire : Multi-locataires
Durée du bail restant : 8,5 ans

Cet immeuble de commerces et de bureaux est situé à Sandnes, la 8e plus grande ville de Norvège. Situé dans le quartier de Forus, une zone commerciale reconnue, le bâtiment possède un emplacement idéal et stratégique entre Sandnes et Stavanger. Aux alentours, se trouvent des locataires tels que : IKEA, XXL, Jysk, Avis, Ernst & Young et de nombreux concessionnaires automobiles. Ce bâtiment est occupé à 75 % par un des leaders mondiaux du véhicule électrique qui a récemment renouvelé son bail pour une durée de 10 ans sans option de sortie. Il accueille la seule concession et centre de services du constructeur de toute l'agglomération, ce qui rend le locataire particulièrement pérenne sur le site. Les 25 % restants sont répartis entre trois locataires dont Swedol, multi-spécialiste dans le domaine des vêtements de travail, de sécurité et autres équipements ou services connexes destinés aux professionnels.

Pays-Bas

Bershka / Holland & Barrett | **Rotterdam & Maastrich**

ACQUIS LE 31 JUILLET 2020

Prix d'acquisition : 16,0 M€
Rendement à l'acquisition : 5,93 %
Surface : 1 819 m²
Typologie : Commerce
Locataire : Bershka / Holland & Barrett
Durée du bail restant : 1,8 an ferme

Ces deux immeubles de commerce sont idéalement situés en plein centre-ville, dans des artères commerçantes réputées. Dans les deux cas, le bail restant est de moins de 2 ans, mais la demande est constante dans ces secteurs. À Rotterdam, l'immeuble de 1955, rénové en 2018, est au 52 Lijnbaan, connue pour être la rue principale d'un quartier créé en 1953 avec des caractéristiques inédites à l'époque : piéton, commerçant et abrité de la pluie. Il est loué à deux locataires, dont la chaîne de prêt-à-porter Bershka, partie du groupe espagnol Inditex (propriétaire de Zara). À Maastricht, l'immeuble en briques de 1800 se situe dans Munstraat, rue historiquement commerçante et prisée par les chaînes de magasins internationales. Le magasin d'aliments naturels Holland & Barrett en est le locataire.

Irlande

Aviva | **Dublin**

ACQUIS LE 16 SEPTEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 30,1 M€
Rendement à l'acquisition : 6,02 %
Surface : 7 378 m²
Typologie : Bureau
Locataire : Aviva
Durée moyenne des baux restant à courir : 6,7 ans

Cherrywood Business Park est une importante zone de bureaux au sud de Dublin, facilement accessible depuis le centre-ville. Des entreprises internationales comme Dell et Accenture l'ont choisie pour y installer leurs collaborateurs. L'immeuble de 7 378 m² a été construit en 2002 et partiellement rénové en 2015. Ses bases de construction sont de qualité, et il offre un niveau de loyer comparativement inférieur aux immeubles voisins. De nombreux investissements sont en cours à Cherrywood afin de créer également des habitations et des structures de loisirs, et plusieurs projets immobiliers seront livrés en 2020. Aviva, l'un des plus gros assureurs mondiaux, occupe l'immeuble après avoir racheté le locataire d'origine. Les bureaux abritent les activités des services comptables et de traitement des activités retraite et prévoyance.

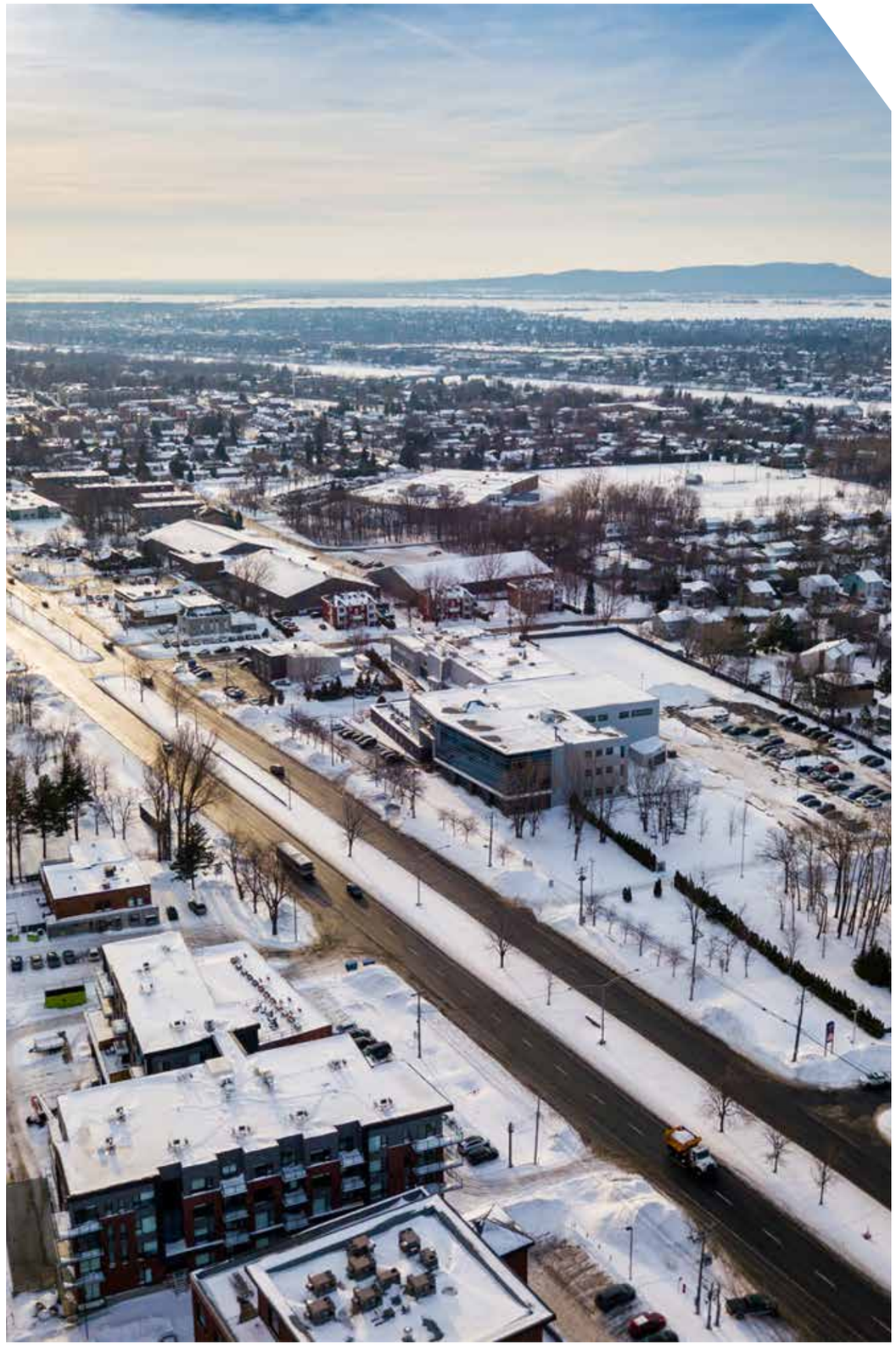
Canada

Mont-Saint-Hilaire

ACQUIS LE 16 DÉCEMBRE 2020

Prix d'acquisition : 16,2 M€
Rendement à l'acquisition : 6,85 %
Surface : 10 500 m²
Typologie : Industriel
Durée du bail restant : 20 ans ferme

Cet immeuble industriel est situé dans la région du grand Montréal, au Québec. La zone accueille de nombreuses entreprises du secteur de la logistique et de l'industrie, car elle est facilement accessible par avion, bateau et route, depuis le Canada comme les États-Unis (distants de moins de 100 km). La région du grand Montréal est un marché très compétitif, recherché par les investisseurs. L'immeuble se situe plus précisément à Mont-Saint-Hilaire. Il a été construit en 1960 et rénové pour la dernière fois en 2016. Le locataire est une société pharmaceutique canadienne spécialisée dans les traitements pour les pathologies féminines. Sa production est vendue aux États-Unis, en Europe et au Canada. Une centaine d'employés travaillent sur ce site depuis 2016. Le locataire est par ailleurs le vendeur de l'immeuble. Il a investi régulièrement des sommes importantes dans des travaux structurels, pour répondre à la réglementation pharmaceutique, et a signé un bail de location ferme de 20 ans.



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

L'impact de la COVID-19

Castorama - Lublin, Chelm, Swarzędz - Pologne - Acquis le 12 décembre 2019

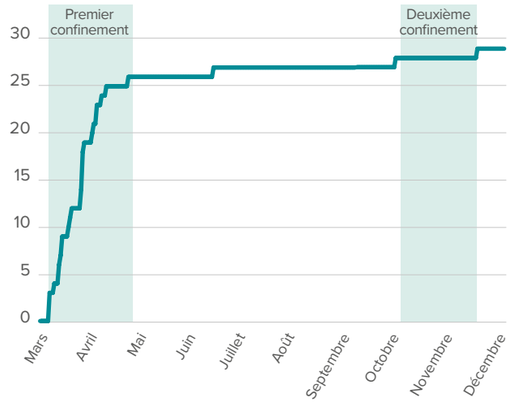
Comme 1929 ou 2008, 2020 restera comme une année de crise.

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

VINCENT DOMINIQUE
DIRECTEUR GÉNÉRAL

Vous avez reçu des sollicitations émanant des locataires, faisant état de difficultés de paiement. Quand cela a-t-il commencé, et combien en avez-vous reçu ?
Les premières sollicitations sont arrivées rapidement après la déclaration de situation « pandémique » par l'Organisation mondiale de la santé, le 11 mars. En l'occurrence, nous en avons reçu 3 le 18 mars, le 26 nous étions à 9, crescendo jusqu'à atteindre un plateau proche de 25 à la fin avril. Au total, nous avons traité 29 dossiers, émanant de 40 % des locataires, portant sur un montant total de 2 millions d'euros (soit 4,2 % des loyers annuels).

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



Qu'avez-vous noté sur l'origine géographique des locataires demandeurs, quelle corrélation avec les situations sanitaires et politiques locales ? Et quelle représentativité du patrimoine global ?
Il y a deux clés de lecture des données, en toute logique : les pays qui nous ont le plus contactés sont ceux où CORUM XL est la plus investie, et cela a concerné les secteurs d'activité les plus touchés par la crise. Ainsi, 53 % du patrimoine de votre SCPI se trouve au Royaume-Uni, lequel a compté pour 48 % des demandes en nombre (37 % en montant). Même constat en Pologne, pays qui représente 26 % du patrimoine, et a constitué 31 % des demandes en nombre (32 % en montant).
Au-delà de ce constat sans surprise, évidemment des pays ayant été l'épicentre de l'épidémie en Europe nous ont également beaucoup sollicités : 13 % du montant des demandes est venu d'Italie (qui ne tient pourtant que pour 3 % du patrimoine), et 5 % d'Espagne (pour 1 % du patrimoine).
L'autre facteur, c'est bien sûr le secteur d'activité : CORUM XL n'est investie qu'à 25 % dans des commerces, mais ils ont représenté 62 % du nombre de demandes (58 % du montant). Et le bureau, qui n'a pas été aussi directement touché et représente 69 % du patrimoine, n'a constitué que 31 % du nombre de demandes. La diversification de votre SCPI a donc été fondamentale cette année, puisque si certains maillons ont été plus faibles, les autres plus solides ont permis à la chaîne de tenir.

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

Vous recevez une demande d'un locataire. Que se passe-t-il à partir de là ?
Nous avions mis en place un système de gestion des sollicitations. Dès réception, nous faisions parvenir au locataire un accusé de réception assorti d'une demande d'éléments financiers, tant à son niveau qu'à celui de sa maison-mère le cas échéant. Une fois ces éléments reçus, nous les analysions sous 24 heures. Chaque jour, un comité se réunissait pour prendre une décision et répondre au locataire. Comme nous l'avons écrit tout au long de l'année aux associés, dans nos communications régulières sur les demandes et impacts potentiels, chaque décision a été prise au cas par cas, de façon chirurgicale, en fonction de la solidité financière de chaque locataire. Si nous choisissions d'accompagner un locataire fragilisé, nous privilégions les échéanciers de paiement aux baisses de loyer : l'échéancier permet au locataire de « respirer » côté trésorerie, mais n'a pas d'effet sur la performance de la SCPI quand il est respecté. Toutefois, nous avons dû rester vigilants face à des locataires qui ont cherché à profiter de la situation. Si un locataire solide faisait acte de mauvaise foi, nous engagions des moyens plus lourds : saisie de la garantie bancaire ou procédure judiciaire.

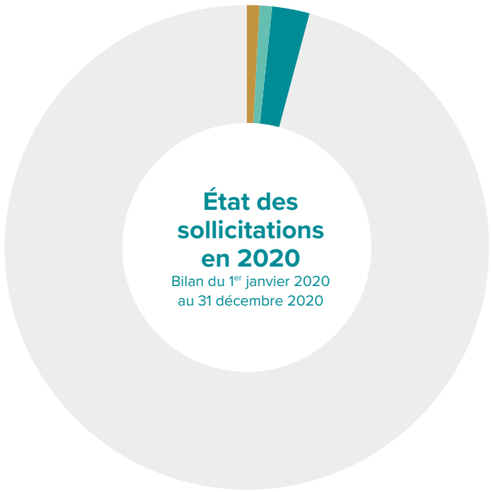
Finalement, quel a été l'aboutissement de ces actions, comment se sont soldés les dossiers ?
Nous avons vu une vraie solidarité, à double sens. Les locataires comprenaient notre position : loin d'être les méchants de l'histoire, nous devions avoir un rôle de défense de l'intérêt des associés de CORUM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

Pour boucler cette analyse, quel est le résultat final, quel a été l'impact sur les encaissements ?
Partant de sollicitations portant sur 4,2 % des loyers annuels, nous avons abouti in fine à une baisse équivalant à 1 % du loyer annuel.

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

4,2 %
PART DES LOYERS CONCERNÉS PAR DES SOLLICITATIONS

- **1 %** BAISSE DE LOYER ACCORDÉE
- **0,8 %** SOLLICITATIONS EN COURS
- **2,4 %** SOLLICITATIONS TRAITÉES SANS IMPACT SUR LA PERFORMANCE



Répartition des sollicitations en comparaison du patrimoine global

Par pays

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

Par secteur

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

69 %	25 %	5 %	1 %
BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	HÔTEL

RÉPARTITION DES SOLLICITATIONS EN NOMBRE

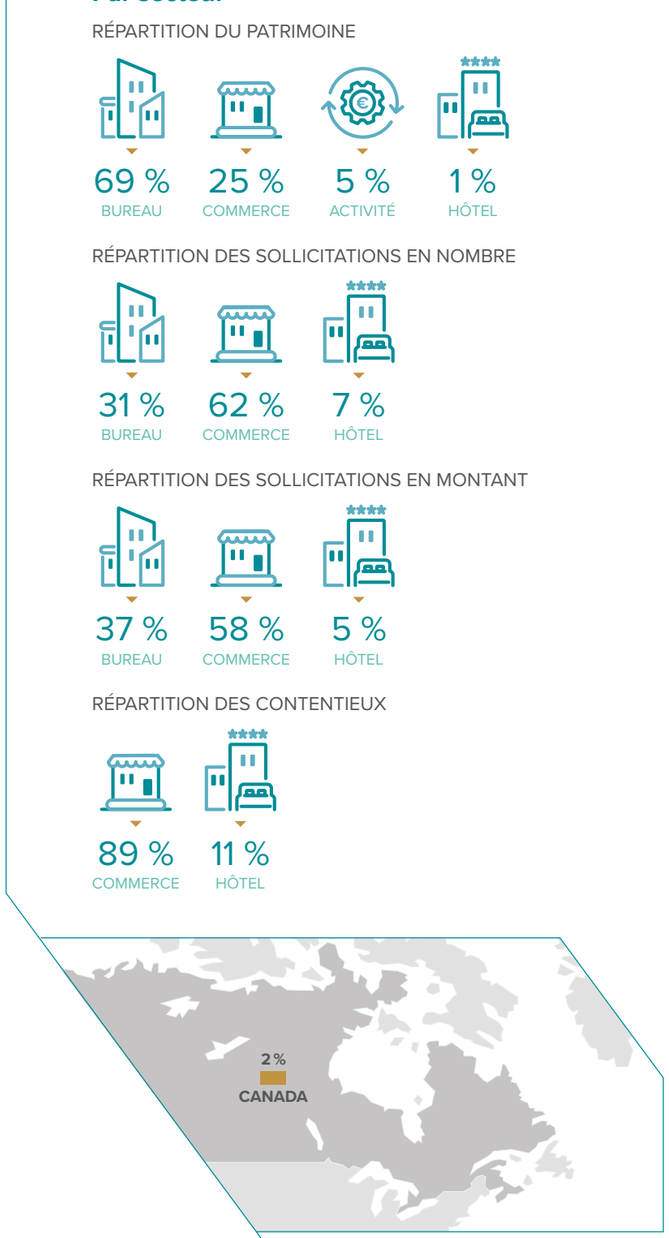
31 %	62 %	7 %
BUREAU	COMMERCE	HÔTEL

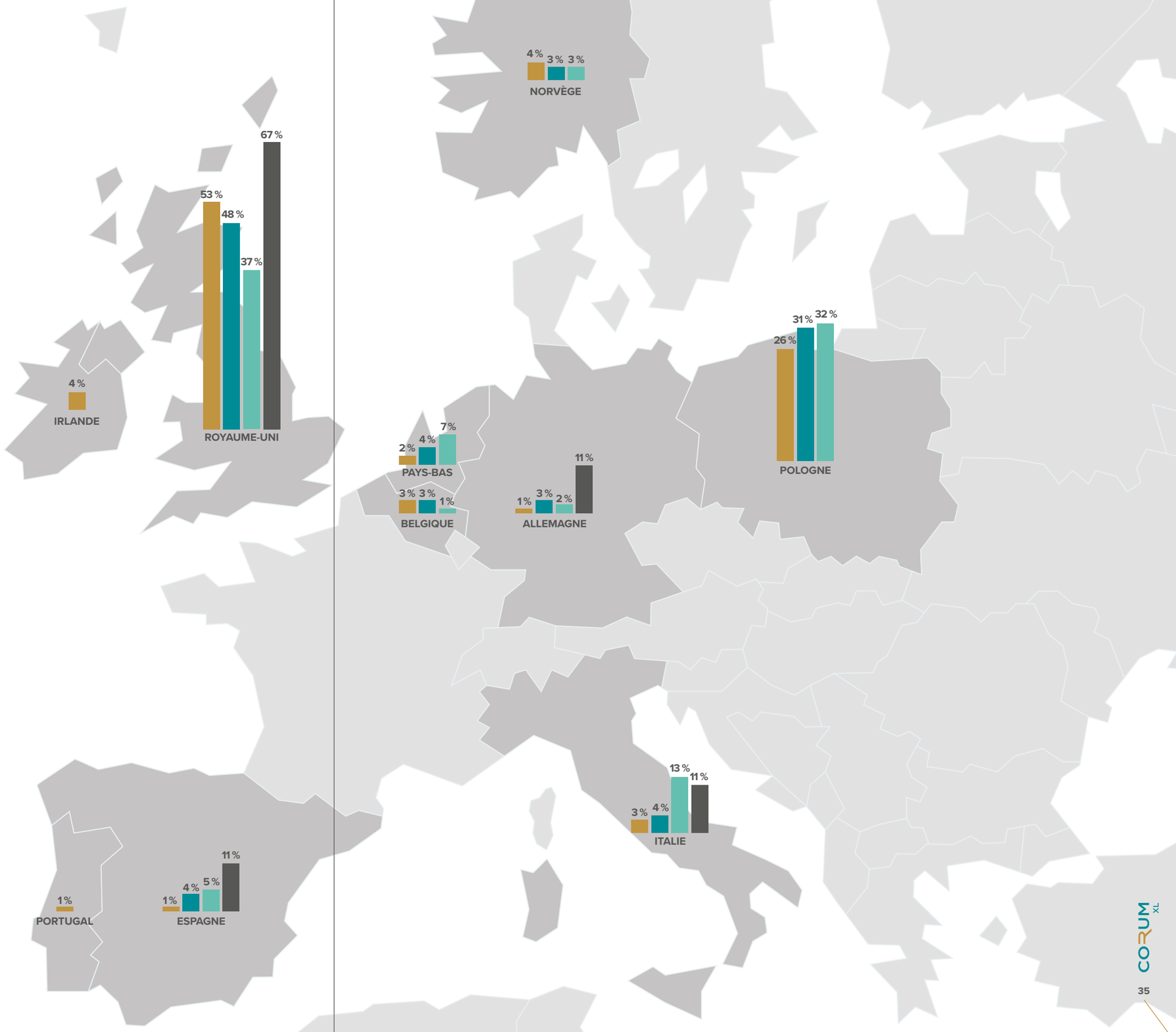
RÉPARTITION DES SOLLICITATIONS EN MONTANT

37 %	58 %	5 %
BUREAU	COMMERCE	HÔTEL

RÉPARTITION DES CONTENTIEUX

89 %	11 %
COMMERCE	HÔTEL





Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Les éléments financiers

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

investir LE JOURNAL DES FINANCES

ARTICLE PARU DANS INVESTIR LE JOURNAL DES FINANCES EN AVRIL 2020

Irwinn Mitchell LLP - Sheffield - Royaume-Uni - Acquis le 19 décembre2018

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Foot Locker - Utrecht - Pays-Bas - Acquis le 3 mai 2017

Le marché des parts

Date de création :
20 décembre 2016

Date d'ouverture au public :
3 avril 2017

Prix de souscription de la part au 01/01/2020 : 189 €

Prix de souscription de la part au 31/12/2020 : 189 €

Nominal de la part : 150 €

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

CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, il existe un risque de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM XL.

Évolution du capital

	2020	2019	2018	2017
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	719 116	511 783	179 478	30 622
Nombre de parts au 31/12	4 794 104	3 411 885	1 196 523	204 146
Nombre d'associés au 31/12	22 254	15 258	5 497	926
Rémunération TTI de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	31 678	50 808	22 380	3 766
Prix d'entrée[1] au 31/12 en €	189	189	189	185

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2020	2019	2018	2017
Prix de souscription au 01/01	189 €	189 €	185 €	185 €
Dividende brut versé au titre de l'année	10,69 €	11,83 €	14,85 €	9,13 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taux de rentabilité interne[1]	NA	NA	NA	NA
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)[2]	5,66 %	6,26 %	7,91 %	6,58 %
Variation du prix de la part[3]	0,00 %	0,00 %	1,51 %	NA

[1] Taux de rentabilité interne calculé sur 5 années, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués. La SCPI n'ayant pas 5 ans d'existence, cette information ne peut être communiquée.
[2] Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : permet de mesurer le rendement annuel. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.
[3] Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 par le prix acquéreur de l'année N-1.

Les données financières

Chiffres clés

	2020		2019		2018		2017	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - COMPTE DE RÉSULTAT[1]								
Produits de l'activité immobilière	67 341	19,83	31 891	23,91	10 968	36,83	535	12,99
Résultat de l'activité immobilière	46 894	13,81	19 678	14,75	5 166	17,35	1	0,01
Résultat de l'exercice	36 038	10,61	15 667	11,74	4 079	13,70	376	9,13
2 - VALEURS BILANTIELLES[2]								
Capital social	719 116	150,00	511 783	150,00	179 478	150,00	30 622	150,00
Total des capitaux propres	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
Immobilisations locatives[3]	891 283	185,91	507 929	148,87	176 782	147,75	24 315	119,10
Titres, parts et actions des entités contrôlées	9 437	1,97	9 437	2,77	0	0,00	0	0,00
Total de l'état du patrimoine	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
3 - AUTRES INFORMATIONS[1]								
Résultat distribuable	36 054	10,62	15 668	11,75	4 079	13,70	376	9,13
Dividende	36 023	10,61	15 651	11,73	4 078	13,69	376	9,13
4 - PATRIMOINE[2]								
Valeur vénale des immeubles	876 986	182,93	531 559	155,80	174 726	146,03	24 470	119,87
Valeur comptable	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51	32 352	158,48
Valeur de réalisation	734 045	153,11	558 552	163,71	188 928	157,90	32 532	159,36
Valeur de reconstitution	905 388	188,85	673 364	197,36	228 867	191,28	39 231	192,17

[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] Hors immobilisations en cours.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	14,09	97,7 %	15,09	98,1 %	17,89	98,8 %	12,75	98,1 %
Produits financiers[1]	0,17	1,2 %	0,08	0,5 %	0,05	0,3 %	0,00	0,0 %
Produits divers	0,16	1,1 %	0,21	1,4 %	0,16	0,9 %	0,24	1,9 %
Transfert de charges	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
TOTAL REVENUS[2]	14,42	100,0 %	15,38	100,0 %	18,11	100,0 %	12,99	100,0 %
Commission de gestion	2,05	14,2 %	2,02	13,1 %	2,55	14,1 %	1,58	12,1 %
Autres frais de gestion	0,87	6,0 %	1,25	8,1 %	1,04	5,7 %	0,20	1,6 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Charges financières	0,69	4,8 %	0,19	1,3 %	0,14	0,8 %	0,15	1,2 %
Charges locatives non récupérables	0,28	1,9 %	0,44	2,8 %	0,33	1,8 %	1,35	10,4 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,88	26,9 %	3,89	25,3 %	4,06	22,4 %	3,28	25,3 %
Amortissements nets[3]	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes[3]	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %	0,35	1,9 %	0,58	4,5 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %	0,35	1,9 %	0,58	4,5 %
TOTAL CHARGES[4]	3,81	26,4 %	3,64	23,6 %	4,41	24,4 %	3,86	29,7 %
RÉSULTAT COURANT	10,61	73,6 %	11,74	76,4 %	13,70	75,6 %	9,13	70,3 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Variation report à nouveau	0,00	0,0 %	-0,01	-0,1 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Revenus distribués avant PF et PS	10,61	73,6 %	11,73	76,3 %	13,70	75,6 %	9,13	70,3 %
Revenus distribués après PF et PS	*10,61*	*73,6 %*	*11,73*	*76,3 %*	*13,70*	*75,6 %*	*9,13*	*70,3 %*

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

Emploi des fonds (en k€)

	Total au 31/12/2019	Variation	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	642 295	261 559	903 854
Emprunts	15 000	148 835	163 835
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	16 929	14 185	31 114
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	76 953	31 678	108 631
Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	524 436	383 354	907 790
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
SOMMES RESTANT À INVESTIR	38 977	-18 823	20 153

Tableau de financement (en k€)

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

	31/12/2020	31/12/2019
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	35 338	12 308
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	36 038	15 667
Cessions d'actifs	0	0
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	215 696	357 557
Régularisation des immobilisations incorporelles	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	174 914	38 711
Dotations aux provisions	2 152	945
TOTAL DES RESSOURCES	428 799	412 880
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	18 956	27 707
Acquisitions d'immeubles	383 354	347 654
Solde du dividende de l'exercice précédent	2 412	765
Acomptes sur dividendes de l'exercice	31 785	13 239
Reprise d'amortissements et de provision	1 015	485
TOTAL DES EMPLOIS	437 524	389 850
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	26 614	35 338

Comptes annuels de l'exercice 2020

État du patrimoine (en k€)

	2020		2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives[1]	891 283	860 517	507 929	514 889
Immobilisations en cours	7 070	7 070	7 070	7 070
Titres de participation	9 437	9 400	9 437	9 600
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-709	-	-587	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	907 081	876 986	523 849	531 559
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires	7 752	7 752	141	141
Autres créances	33 419	33 419	31 667	31 667
Placements et disponibilités	26 614	26 614	35 338	35 338
Provisions pour risques et charges	-812	-812	0	0
Dettes financières	-169 204	-169 204	-17 171	-17 171
Dettes d'exploitation	-35 303	-35 303	-16 132	-16 132
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-137 533	-137 533	33 843	33 843
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-5 408	-5 408	-6 850	-6 850
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	764 140		550 842	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE[2]	-	734 045		558 552

[1] Ce montant inclut les frais d'acquisitions.
[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71524 du 01/07/1971.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
CAPITAL	511 783	207 333	719 116
Capital souscrit	511 783	207 333	719 116
PRIME D'ÉMISSION NETTE	36 630	8 363	44 993
Prime d'émission HT	130 512	54 226	184 738
Prime d'émission en cours de souscription	0	0	0
Prélèvement sur prime d'émission	-93 882	-45 863	-139 745
ÉCARTS D'ÉVALUATION	0	0	0
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	1	16	17
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-
Résultat au 31/12/19	15 667	-	15 667
Acomptes sur distribution au 31/12/19	-13 239	-2 412	-15 651
Résultat au 31/12/20	-	36 038	36 038
Acomptes sur distribution au 31/12/20	-	-36 023	-36 023
TOTAL CAPITAUX PROPRES	550 842	213 284	764 140

Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	9 383	5 797
Avals, cautions	-	-

Compte de résultat (en k€)

	2020	2019
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	47 843	20 128
Charges facturées	4 768	1 016
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	546	279
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	14 185	10 468
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	67 341	31 891
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 768	1 016
Travaux de gros entretien	46	78
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	560	146
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	14 988	10 843
Charges sur acquisitions non réalisées	86	130
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	20 447	12 213
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	46 894	19 678
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	1 015	485
Transferts de charges d'exploitation[1]	31 678	50 808
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	32 693	51 293
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion[2]	38 627	53 498
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 563	863
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	1 388	800
Dépréciation des créances douteuses	203	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	41 781	55 160
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-9 088	-3 867

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.
[2] Dont les commissions de souscription pour 31 678 k€.

...

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Compte de résultat (en k€) (suite)

	2020	2019
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	583	113
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	**583**	**113**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 613	56
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	739	201
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	**2 352**	**257**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-1 768	-144
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	7
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	**0**	**7**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	7
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0**	**7**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	36 038	15 667

Castorama - Lublin, Chelm, Swarzędz - Pologne - Acquis le 12 décembre 2019

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Airwave Solutions - Rugby - Royaume-Uni - Acquis le 17 octobre 2018

Annexe aux comptes

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

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

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

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

Dérogations

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES

En vertu des dispositions applicables à CORUM XL, les "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présentent la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.
La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-106 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

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

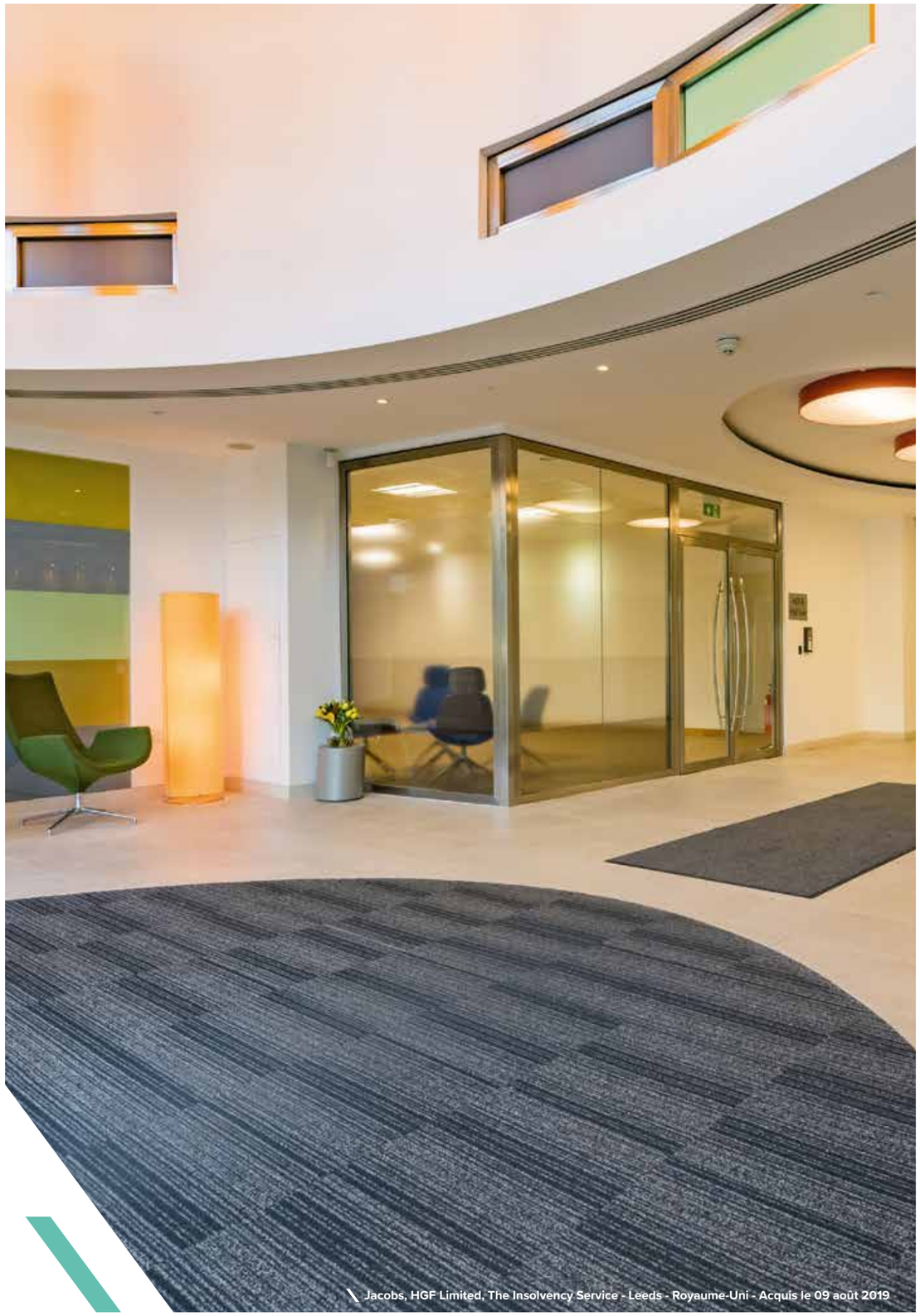
L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 09 août 2019

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

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2020
Terrains et constructions locatives	502 091	379 589	0	881 680
Immobilisations en cours	7 070	0	0	7 070
Frais d'acquisition	5 838	3 766	0	9 604
Titres de participation	9 437	0	0	9 437
TOTAL	524 436	383 354	0	907 790

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Telford - Hortonwood 37	6 100	6 100
Leeds - 1 City walk	970	970
TOTAL	7 070	7 070

État des provisions gros entretien (en k€)

Le règlement relatif aux règles comptables n°2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et ayant pour seul objet de maintenir le parc immobilier en l'état.

	Provision au 01/01/2020	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2020
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	195	139	422	-	46	709

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/21	331
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/22	149
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/23	141
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/24	59
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/25	29
TOTAL		709

Immobilisations financières (en k€)

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	25/06/2019	4 021	4 050	3	0	109	100 %
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25/06/2019	5 417	5 350	3	0	73	100 %
TOTAL		9 438	9 400	6	0	182	

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Dettes financières (en €)

Les dettes financières sont constituées d'emprunts pour 164 317 k€ et de dépôts de garantie reçus de locataires pour 4 887 k€.

Décomposition des postes du bilan	2020	2019
Emprunts	164 317	15 000
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	164 317	15 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	4 887	2 206

Détail des emprunts (en €)

Ventilation par maturité résiduelle[1]	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE	80 000	83 835	0	163 835
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts "in fine"	80 000	83 835	0	163 835
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	0	0	0	0
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts "in fine"	0	0	0	0
TOTAL	80 000	83 835	0	163 835

[1] Hors intérêts courus.

Dettes garanties (en k€)

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants garanties données
Standard Life Investments Limited	Hypothèque inscrite	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Coalville / Exeter / Glasgow / Kilbride / Leeds / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke / Telford	222 495

Informations relatives aux capitaux propres

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Néant.

Résultat de l'exercice (en k€)

	2020
RÉSULTAT DE L'EXERCICE RESSORT	36 038
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	36 023
RESTE À DISTRIBUER	14

Valeurs de la société au 31 décembre 2020

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en k€) pour un nombre de parts de 4 794 103 au 31 décembre 2020.

	2020 (en k€)	2020 par part	2019 (en k€)	2019 par part
Placements immobiliers	907 081	-	523 849	-
Autres actifs nets[1]	-142 941	-	26 993	-
VALEUR COMPTABLE	764 140	159,39 €	550 842	161,45 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	876 986	-	531 559	-
Autres actifs nets[1]	-142 941	-	26 993	-
VALEUR DE RÉALISATION	734 045	153,11 €	558 552	163,71 €
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice[2]	62 697	7,15 %	34 009	6,40 %
• Frais de notaire et droits d'enregistrement 5,70 % + frais de commercialisation 1,44 %	62 697	7,15 %	34 009	6,40 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	108 647	12,00 %	80 804	12,00 %
• 12 % TTC (commissions de souscription + frais de recherche)	108 647	12,00 %	80 804	12,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	905 388	188,85 €	673 364	197,36 €

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. La baisse des "autres actifs" est liée au surinvestissement des fonds.
[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2020.

Événements postérieurs à la clôture

L'exercice 2021 a débuté dans un contexte d'incertitudes du fait de la pandémie liée à la COVID-19, tant au niveau national qu'au niveau international. Il est encore difficile d'évaluer un impact sur les activités de la société et ses résultats en 2021, lequel serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2020	2019
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	7 857	3 135
Créances douteuses	853	0
Dépréciation des créances locataires	-203	0
TOTAL	8 507	3 135
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	33 027	30 916
Syndics	-	-
Associés créances	4 625	751
Autres débiteurs	1 667	0
Charges constatées d'avance	1 909	0
TOTAL	41 227	31 667

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2020	2019
Emprunts	164 317	15 000
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	164 317	15 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	4 887	2 206
Locataires créditeurs	755	2 994
Fournisseurs et comptes rattachés	6 464	9 803
États et autres collectivités	28 838	6 329
Associés créditeurs	-	-
Dettes sur distribution	4 232	456
Produits constatés d'avance	8 984	7 856
TOTAL DES AUTRES DETTES	49 273	27 438

Informations relatives au compte de résultat (en k€)

Produits de l'activité immobilière

Loyers	47 843
Charges facturées	4 768
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	546
Reprise de provisions	-
Transfert de charges immobilières	14 185
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	67 341

Les loyers et les charges facturées représentent 78 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière

Charges ayant leur contrepartie en produits	4 768
Travaux de gros entretien	46
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	560
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	14 988
Charges sur acquisitions non réalisées	86
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	20 447

Les autres charges immobilières de 14 988 k€ correspondent aux droits d'enregistrement pour 14 185 k€.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation, d'un montant de 32 693 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d'exploitation intégrant les commissions de souscription pour 31 678 k€.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2020, 38 627 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT pour la zone EU et 15,9 % HT pour la zone hors UE des produits locatifs HT encaissés, perçus par la société de gestion au titre des honoraires de gestion soit 6 949 k€ ;
- 12 % HT du prix de souscription soit 31 678 k€.

Les diverses charges d'exploitation d'un total de 1 563 k€ sont constituées des honoraires et frais divers.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -1 768 k€ et est constitué de charges d'intérêts d'emprunts pour 1 613 k€ et des pertes de changes nettes de 156 k€.

Résultat exceptionnel

Néant.

Autres informations

Engagements hors bilan

Engagements donnés/reçus sur les placements immobiliers : les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- garanties bancaires (59 % des garanties) ;
- garanties reçues du Groupe (41 % des garanties).

Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

Informations relatives au patrimoine

Tableau de composition du patrimoine (en k€)

	2020		2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES[1]				
Bureau	614 790	601 248	279 611	289 833
Activité	33 073	36 365	33 073	34 180
Commerce	238 304	227 213	187 397	195 106
Logistique	0	0	0	0
Santé	0	0	0	0
Hôtel	4 950	5 090	4 950	5 370
TOTAL	891 117	869 917	505 031	524 489

[1] Ces valeurs correspondent au patrimoine immobilier hors frais d'acquisitions et hors immobilisations en cours.

Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2020 en k€
PAYS-BAS							
	BUREAU						
	Utrecht - Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 110
	COMMERCE						
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3 136	236	2 900	2 425
	Rotterdam Lijnbaan - Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 938	838	12 100	11 280
ESPAGNE							
	HÔTEL						
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6 499	01/12/2017	5 194	244	4 950	5 090
ALLEMAGNE							
	BUREAU						
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 539	674	6 865	7 200
PORTUGAL							
	COMMERCE						
	Alcochete - N119 69	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	3 027
	Sesimbra - E.N. 378, Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	2 774
IRLANDE							
	BUREAU						
	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7 378	16/09/2020	30 135	2 435	27 700	27 700
	ACTIVITÉ						
	Drogheda - Termofeckin Road	8 089	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 000
POLOGNE							
	BUREAU						
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	19 400
	Poznan - Nowy Rynek	11 837	12/12/2019	37 367	106	37 261	34 600
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	35 562	207	35 355	34 330
	Varsovie - ul. Tasmowa 10	22 245	16/06/2020	62 268	281	61 987	60 130
	Astris - Promienistych 1	13 540	30/12/2020	28 959	122	28 837	28 800
	COMMERCE						
	Varsovie - Mangalia 2a	7 884	18/12/2018	21 124	607	20 516	19 170
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 615	18	8 597	8 500
	Lublin - Małgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 906	93	9 813	9 750
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 990	17	7 973	7 970
FINLANDE							
	COMMERCE						
	Kouvola - Palokankaantie 4	3 201	25/06/2019	4 129	108	4 021	4 050
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4 227	25/06/2019	5 576	159	5 417	5 350
ITALIE							
	BUREAU						
	Rome - Via Simone Martini	2 962	05/05/2020	8 149	249	7 900	8 900
	COMMERCE						
	Trieste - Viale XX Settembre 20	5 382	05/07/2019	11 690	290	11 400	14 789
BELGIQUE							
	BUREAU						
	Gent - Technologiepark-Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 388	1 763	25 626	27 020

...

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2020 en k€
ROYAUME-UNI							
	BUREAU						
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 055	1 674	27 381	25 305
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 583	904	12 678	11 813
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 968	1 676	27 292	26 039
	Glasgow - 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 589	25 376	23 414
	Stoke - Shelton Boulevard	7 514	01/07/2019	12 589	828	13 217	12 970
	Leeds - 1 City walk	5 933	09/08/2019	21 268	1 337	19 931	21 356
	Sale - 1 Dovecote, Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	14 905
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3 729	22/11/2019	13 551	818	12 733	11 707
	Stockley Park - 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	50 818	2 689	48 128	42 768
	Nottingham - 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 330	453	6 877	6 952
	Leatherhead - Keats House	5 263	22/07/2020	22 501	1 321	21 180	21 468
	Solihull - Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 222	1 308	20 914	21 301
	Guildford - Onslow House	8 289	13/10/2020	44 885	2 607	42 278	42 601
	Edinburgh - Lochside Avenue	3 798	02/11/2020	13 148	822	12 326	12 903
	Leeds University - Park Row	2 466	13/11/2020	9 962	596	9 366	9 343
	Maidenhead - The Point	7 271	11/12/2020	44 579	2 486	42 094	43 213
	COMMERCE						
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 885	1 167	18 717	13 081
	Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 138	370	6 768	5 562
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 053	854	11 199	7 731
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	882	14 253	12 235
	Basingstoke - Gaston Wood Retail Park	12 956	02/07/2019	24 046	1 397	22 649	22 580
	Cardiff - Shop Unit F, 10-38 The Hayes, The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 751	741	12 010	11 045
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	10 200
	ACTIVITÉ						
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	27 100	1 128	25 973	29 365
NORVÈGE							
	COMMERCE						
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	18 839
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10 044	23/06/2020	18 611	678	17 933	18 433
CANADA							
	BUREAU						
	Mont-Saint-Hilaire - Sir Wilfried Laurier	10 483	16/20/20	16 128	541	15 588	18 423
TOTAL		393 650		924 777	40 620	891 117	869 917

Frais de gestion

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2020
Commission de gestion en zone euro	13,20 % TTC	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	978 k€
Commission de gestion hors zone euro	16,80 % TTC	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	5 971 k€
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix net vendeur si la plus-value excède 5 %	0
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 9 août 2019

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Rapports

Rapport de la société de gestion

Caractéristiques principales au 31 décembre 2020

- Capital nominal 719 M€
- Distribution 2020 (par part) 10,69 €
- Valeur IFI 2020* (par part) 166,32 €

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

- Capitalisation (en prix de souscription) 906 M€
- Nombre de parts 4 794 104
- Nombre d'associés 22 254
- Distribution estimée 2021 (par part) 9,45 €

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 2020.
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.).
Les valeurs des autres immeubles ont été actualisées en décembre 2020.
La méthode retenue par l'expert est la méthode dite "par capitalisation", la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Les recettes locatives représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2020.
Les charges sont essentiellement composées par :
- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion notamment les honoraires du commissaire aux comptes, du dépositaire et de l'expert immobilier ;
- la provision pour gros entretien.

L'ensemble des charges nettes représente 25 % des loyers quittancés de CORUM XL.
Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Superficie totale (m^2)	393 650	280 332	86 845	22 744
Surface vacante (m^2)	1 226	876	0	0
Taux d'occupation physique (TOP)[1]	99,7 %	99,9 %	100 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF)[2]	99,8 %	100 %	100 %	100 %

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

LES VACANCES CONSTATÉES AU 31 DÉCEMBRE 2020 SONT LES SUIVANTES, TOUS LES IMMEUBLES ÉTANT EN COURS DE RELOCATION :

- 1 local commercial pour un total de 876 m^2 à Varsovie
- 1 local commercial pour un total de 350 m^2 à Maastricht

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

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	-	-	-	-	-	-	-
Monde	69	25	5	0	0	1	100
TOTAL	69	25	5	0	0	1	100

Composition du patrimoine immobilier : surface en % du total

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	-	-	-	-	-	-	-
Monde	52	32	14	0	0	2	100
TOTAL	52	32	14	0	0	2	100

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Le 10 mars 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

CORUM XL a collecté sur l'année 2020 264 millions d'euros, portant la capitalisation de la SCPI à 906 millions d'euros.

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

Au cours de l'année 2020, les investissements ont été réalisés exclusivement à l'étranger, avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 380 M€ acte en main. Les immeubles acquis en 2020 (15 acquisitions) sont à usage de bureaux (87 %), commerces (9 %) et activité (4 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 6,65 % acte en main. La durée ferme moyenne des baux restant à courir des nouveaux locataires est de 6,7 ans.

Le patrimoine est réparti entre douze pays, dont trois pays en dehors de la zone euro (le Royaume-Uni, la Pologne et la Norvège) et 1 nouveau pays outre-Atlantique (Canada). Les immeubles sont à usage de bureaux (69 %), commerces (25 %), activité (5 %) et hôtels (1 %). Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 7,36 ans.

La stratégie d'investissement menée permet une forte diversification, tant en termes de localisation géographique ou de typologie d'immeubles que de devise. Il est à préciser que ce patrimoine est quasi intégralement loué avec un taux d'occupation physique de 99,7 % et un taux d'occupation financier de 99,8 %.

Sur l'exercice 2020, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 31 678 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 6 949 k€.

S'agissant de l'impact de la crise sanitaire sur la collecte, le Conseil de surveillance prend note de l'impact extrêmement limité de la crise sur la performance de la SCPI grâce aux actions menées auprès des locataires. En dépit de cette crise, votre SCPI a continué à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens.

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CORUM XL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 10 mars 2021 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée à la COVID-19.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL DE L'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de la COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

ESTIMATIONS COMPTABLES

Comme précisé dans la note "b – Valeurs vénales des immeubles" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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 de la société de gestion arrêté le 10 mars 2021 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée à la COVID-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français 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 société civile de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier 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 société civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 société civile de placement immobilier 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 NEUILLY-SUR-SEINE, LE 19 MARS 2021

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020)

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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'Assemblee Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION CORUM AM

Conformément à l'article 17 des statuts de SCPI CORUM XL, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant les commissions suivantes :

- **Commission de souscription**
  La société de gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12 % TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.
  Au 31 décembre 2020, la commission de souscription s'élève à 31 677 916 €.

- **Commission de gestion**
  La société de gestion perçoit une commission de gestion :
  - en zone euro de 13,20 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. Au 31 décembre 2020, la commission de gestion (en zone euro) s'élève à 977 709 € ;
  - en dehors de la zone euro de 16,80 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. Au 31 décembre 2020, la commission de gestion (en zone hors euro) s'élève à 5 971 339 €.

- **Commission de cession**
  Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations/successions), la société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 240 € TTI.
  Au 31 décembre 2020, la commission de cession est nulle.

- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers**
  Une commission d'arbitrage sera prélevée par la société de gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente.
  Au 31 décembre 2020, la commission d'arbitrage sur actifs immobiliers est nulle.

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**
  Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux HT réalisés.
  Au 31 décembre 2020, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est nulle.

FAIT À NEUILLY-SUR-SEINE, LE 18 MARS 2021

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 9 août 2019

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Rapport de la conformité et de l'audit interne

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

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

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

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

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

Gestion des risques

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

L'ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

- **les contrôles opérationnels de 1er niveau** réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- **les contrôles permanents de 2e niveau** réalisés par l'équipe contrôle interne, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'Autorité des marchés financiers), qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- **les contrôles périodiques de 3e niveau,** distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit annuel. Le Comité d'audit présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

L'ORGANISATION DE LA CONFORMITÉ

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

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

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

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

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

L'ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

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

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

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

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

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

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

LES CHALLENGES DE 2021

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

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

Les évolutions réglementaires

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

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

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

Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI et d'anticiper tout risque d'illiquidité, CORUM Asset Management réalise régulièrement des "stress tests" pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière et, le cas échéant, du cours des devises. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de CORUM XL, sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.
L'Assemblée Générale ordinaire du 25 juin 2020 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 1 200 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM XL au 31 décembre 2020 est de 18,8 %.

Gestion des fonds propres

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

Évaluation indépendante

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

Informations des associés

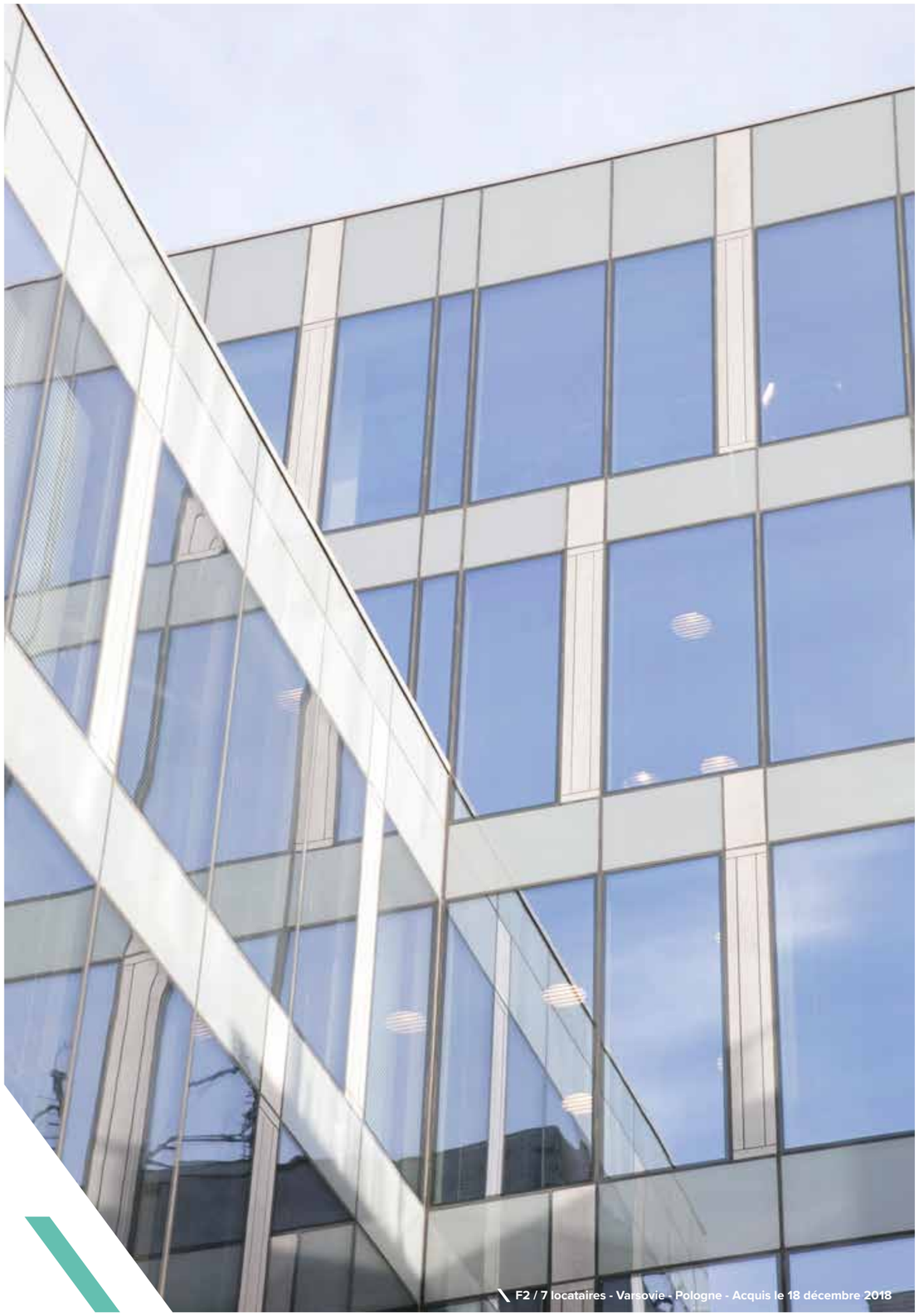
L'information délivrée aux associés est notre priorité. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (Fil d'actualités, rapport annuel…) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM XL en toute transparence. Désormais un document d'informations clés actualisé chaque année est également mis à disposition des associés avec l'ensemble de la documentation légale.

Politique de rémunération

Dans le cadre de ses politiques, CORUM Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément à la réglementation. Cette politique est contrôlée et révisée annuellement.
Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la société de gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement : sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 6 136 k€ pour 74 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83 % et de rémunérations variables à hauteur de 17 %.
Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques, vendeurs) au sens des directives AIFM (34 personnes au 31/12/2020) s'élève à 865 k€, dont 65 % pour les cadres supérieurs et collaborateurs dont les activités ont une incidence sur le profil de risque de la SCPI CORUM XL.



F2 / 7 locataires - Varsovie - Pologne - Acquis le 18 décembre 2018

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire :

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

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 36 037 563 € et un capital social nominal de 719 115 619 €.
L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

• Résultat net au 31 décembre 2020	36 037 563,77 €
• Report à nouveau	16 783,82 €
• Résultat disponible à affecter	36 054 347,59 €
• Dividende	36 023 257,86 €
• Report à nouveau après affectation	31 089,73 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

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	764 139 816,23 €	159,39 €
Valeur de réalisation	734 044 872,20 €	153,11 €
Valeur de reconstitution	905 388 188,06 €	188,85 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2021. Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.
Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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.

Tesco - Exeter - Royaume-Uni
Acquis le 30 novembre 2018

CORUM XL

CORUM XL, société civile de placement immobilier à capital variable créée le 20 décembre 2016 et ouverte au public le 3 avril 2017.

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Financière de l'Aqueduc, représentée par Pierre Clasquin Président
- BA Conseil, représentée par Benjamin André - Membre
- M. Lesly Bapte - Membre
- M. Guillaume Delbecq - Membre
- M. Alain Joye - Membre
- Mme Marie-Hélène Macquet - Membre
- M. Emmanuel Masset - Membre
- M. Stéphane Tortajada - Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale de clôture des comptes annuels de l'exercice 2022.

CORUM XL
RCS Paris 824 562 581
1 rue Euler
75008 Paris
Visa AMF SCPI n°19-10 en date du 28 mai 2019 (modifiant le visa SCPI n°17-05 en date du 17 mars 2017)

L'expert immobilier

CBRE Valuation
141-151 rue de Courcelles
75017 Paris

Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Société de gestion

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

Les commissaires aux comptes

TITULAIRE

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT

Jean-Christophe Georghiou
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2025.

Le dépositaire

CACEIS Bank France
1-3 place Valhubert
75013 Paris

CORUM L'Épargne et la voile

Après l'abandon, le rebond !

2021, UNE ANNÉE AU SERVICE DU COLLECTIF

Pourquoi la voile ?

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

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

FRÉDÉRIC PUZIN
FONDATEUR DE CORUM L'ÉPARGNE

Retour sur 2020

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

Un duo de légende pour 2021

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

NICOLAS TROUSSEL
SKIPPER CORUM L'ÉPARGNE

SÉBASTIEN JOSSE
CO-SKIPPER CORUM L'ÉPARGNE

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Un programme sportif ambitieux en 2021

Mai / juin
The Ocean Race Europe (en équipage)

8-10 août
Rolex Fastnet (en double)

15-19 septembre
Défi Azimut (en double)

Novembre
Transat Jacques Vabre (en double)

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

CORUM
L'EPARGNE

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