

CORUM
XL



Rapport
annuel

20
21

L'essentiel
DE VOTRE ÉPARGNE

CORUM
LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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.

La presse en parle

Capital 13 JANVIER 2022

« CORUM XL a servi un taux de distribution de 5,84 %, contre 5,66 % en 2020. Une performance légèrement boostée là encore par les plus-values concrétisées, mais aussi et surtout par des effets de change positifs, en Angleterre avec l'évolution de la livre, ainsi qu'en Norvège et au Canada. »

Match 27 JANVIER 2022

« CORUM XL a largement profité du Brexit pour faire son marché au Royaume-Uni. »

THE VERY GROUP
Liverpool - Royaume-Uni
Acquis le 29 octobre 2021

MESSAGE DU FONDATEUR | 04

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 06

L'essentiel de l'année | 08

Les distinctions CORUM XL | 09

L'ensemble des distinctions | 10

Les performances | 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 | 23

L'immeuble vendu | 27

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 28

Le marché des parts | 30

Les données financières | 31

Les comptes annuels | 34

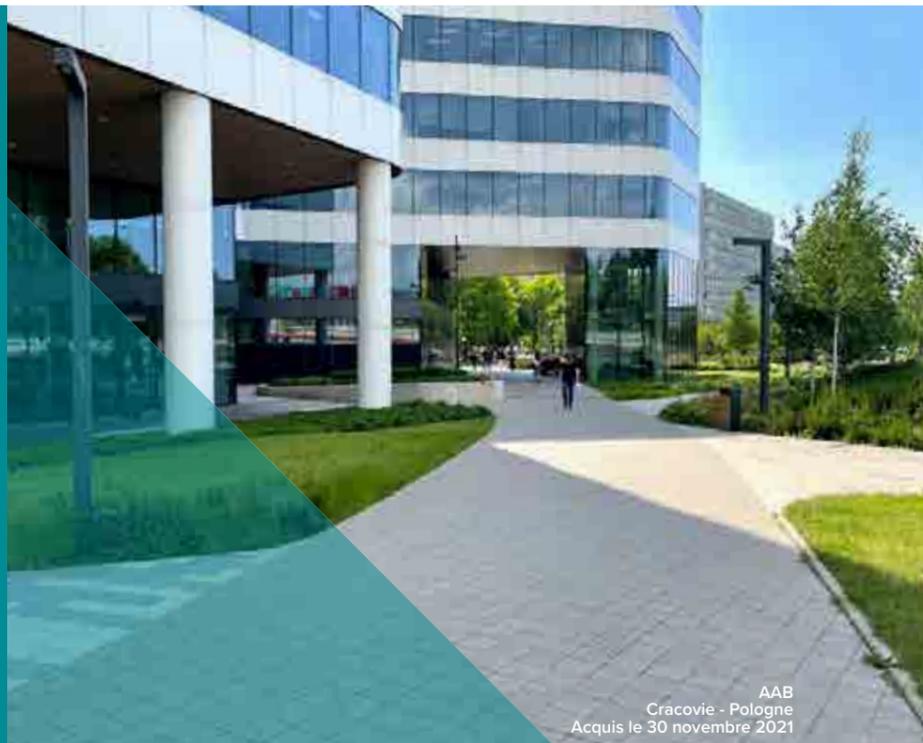
RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 48

Rapports | 50

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte | 59

CORUM ET LA VOILE | 62

CORUM XL :
5,84 %
de rendement,
mission
accomplie
en 2021



AAB
Cracovie - Pologne
Acquis le 30 novembre 2021

Message du fondateur

Cinq ans déjà que votre SCPI affiche un rendement annuel supérieur à son objectif. C'est bien, mais l'essentiel reste à faire.

Comme en 2020, nos équipes ont continué à accompagner les entreprises locataires de CORUM XL pour passer cette crise tout en cherchant à limiter l'impact sur le rendement. De nouvelles demandes de reports ou baisses de loyer ont été traitées au premier trimestre, mais votre SCPI a pu s'appuyer sur la solidité des locataires. Avoir des locataires c'est bien, les conserver c'est mieux. Et je concède que le travail est plus facile pour nous avec des locataires robustes engagés avec des baux de longue durée. Un dialogue constant avec eux facilite encore les choses. Mais CORUM XL a bénéficié en plus d'une particularité : ses locataires britanniques ! En effet, le marché anglais est plus favorable aux propriétaires que les autres marchés européens. Mais il ne faut pas trop l'ébruiter... Voilà ce qui explique en partie le rendement 2021 de CORUM XL : 5,84 % délivrés cette année, de nouveau au-dessus de l'objectif de 5 %.



Frédéric PUZIN
Fondateur
du groupe CORUM

Des convictions malgré l'incertitude

Au-delà de ces chiffres, et du retour sur l'activité de 2021 que je développerai, je veux d'abord évoquer rapidement la situation en Ukraine de ce début 2022. Ce conflit et ses contrecoups internationaux génèrent de l'inquiétude, pour les États comme les citoyens. Après la stupeur créée par cette guerre aux portes de l'Europe (les frontières française et ukrainienne sont distantes de 1 300 km), nous nous inquiétons désormais des effets de cette situation sur notre avenir – et notre épargne.

Votre SCPI est investie uniquement dans des pays de l'Union européenne ou de l'OTAN, y compris le Royaume-Uni et le Canada. CORUM XL ne possède d'immeuble ni en Russie ni en Ukraine. Les 57 immeubles qui composent son patrimoine dans 12 pays lui confèrent de la diversification, constituant la première protection permettant d'amortir les risques de toute nature. Les 122 entreprises locataires de CORUM XL pourraient en partie être impactées par cette guerre : mais comme la crise sanitaire l'a montré en 2020, ce sont des groupes majoritairement internationaux, solides et diversifiés. Ces locataires engagés sur le long terme au sein des immeubles de CORUM XL offrent une bonne visibilité sur le paiement des loyers.

Face à une situation tendue qui évolue rapidement, nous restons attentifs et fidèles à notre stratégie.

Une stratégie, plusieurs opportunités

La diversification est liée à notre stratégie opportuniste visant à utiliser les marchés et leurs cycles. C'est ce qui permet de donner un objectif de rendement, mais cela donne surtout les moyens de le tenir. Alors CORUM XL n'a pas d'histoire immobilière à raconter : la santé, la logistique, le Grand Paris... Chez CORUM, nous préférons vous donner un objectif de rendement crédible et se donner les moyens de le tenir. C'est une proposition comme une autre, à vous de la juger.

La diversification des investissements, c'est aussi répartir le risque. Sans pré carré à respecter, sans histoire immobilière, nous pouvons tenter d'utiliser les marchés, d'investir sur ceux qui nous sont favorables à l'instant T, et ne pas subir les effets de mode. Immeubles industriels, logistiques, santé, provoquent depuis quelque temps la fièvre des investisseurs prêts à acheter tout ou presque, à n'importe quel prix ou presque. Dans ce cas, nous préférons vendre quand c'est possible et bénéficier d'un marché favorable aux vendeurs.

Avec CORUM XL, la diversification est aussi géographique : votre SCPI est investie dans 12 pays. Hors de la zone euro, CORUM XL s'expose à un risque supplémentaire : celui de la devise. C'est un risque, mais nous considérons que c'est aussi une opportunité, si l'investissement est réalisé au moment propice (en termes de taux de change d'une devise étrangère face à l'euro, comme en termes de cycles de marché immobilier). CORUM XL veut combiner ces deux leviers et en tirer parti.

Votre SCPI a ainsi voulu profiter de l'incertitude post-vote du Brexit, en 2016, pour s'implanter au Royaume-Uni. Personne n'aime l'incertitude : ni les investisseurs, qui ont fait leurs valises et délaissé le marché immobilier, ni les places financières, qui ont vu la livre sterling dégringoler – atteignant son plus bas en 30 ans ! Il est trop tôt pour faire aujourd'hui le bilan de cette traversée de la Manche. Mais je note qu'en 2021, la presse a souligné que certains investisseurs trouvaient la devise britannique attrayante, et que des économistes étaient convaincus par le dynamisme économique du Royaume-Uni... Concrètement, que pouvons-nous dire aujourd'hui ? Que le Brexit a bel et bien été signé : fin du premier épisode. Le cours moyen des acquisitions de CORUM XL depuis l'origine se situe autour de 1,13 € pour 1 £. La livre, malgré des flottements passagers dus aux actualités politiques ou sanitaires, a gagné plus de 6 % face à l'euro en 2021 et termine autour de 1,19 €. Une hirondelle ne fait pas le printemps. Pour nous, cette hausse de la livre, ainsi que celle du marché immobilier, n'est pas une surprise.

Deux étapes importantes

D'abord, un seuil symbolique a été franchi par votre SCPI en cours d'année : celui du milliard d'euros de capitalisation. C'est un chiffre qui a finalement peu d'intérêt pour nous. Mais derrière ce chiffre, il y a un chiffre plus important à nos yeux : celui des 29 736 épargnants qui nous ont fait confiance en plaçant leur épargne dans CORUM XL.

Ensuite, un premier pas prometteur : CORUM XL a vendu un immeuble. Cinq ans et donc une nouvelle page qui s'ouvre. Revendre, pourquoi ? Pour concrétiser un gain sonnant et trébuchant sur l'immeuble et un gain sur la devise. Et vous reverser ce gain, qui une fois sur votre compte bancaire, n'a plus rien d'abstrait et vous est définitivement acquis ! Ce qui est pris n'est plus à prendre ! C'est le cas pour la plus-value d'1,9 million d'euros réalisée par CORUM XL sur la vente d'un hôtel en Espagne.

Pour conclure, la seule chose dont je suis certain pour votre SCPI en 2022, c'est que nous poursuivons la stratégie mise en œuvre depuis 5 ans. Et que nous continuerons à travailler au quotidien pour que votre SCPI atteigne à nouveau son objectif en 2022. Sur les traces de sa grande sœur CORUM Origin, qui a atteint en 2021 son objectif pour la dixième année consécutive. J'ai toujours dit que les performances passées ne préjugeaient pas des performances futures. C'est toujours vrai pour 2022 : alors je vous donne rendez-vous dans un an pour faire le bilan ensemble de la performance de votre épargne placée dans CORUM XL.

Je suis associé depuis 1 an,
je découvre le monde
des SCPI avec CORUM XL
et je suis agréablement surpris
par le sérieux, l'information
continue, l'innovation dans
les différents placements,
les performances et toujours
cette recherche de nouveaux
investissements dans des pays
au potentiel très porteur.

THIERRY C.

Les
temps
forts
de
l'année

CORUM XL
fête ses 5 ans et reste
fidèle à ses engagements



NESPRESSO
Barcelone - Espagne
Acquis le 16 juillet 2021

L'essentiel de l'année



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

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. Elle a aussi été la première SCPI française à investir outre-Atlantique en 2020, avec l'acquisition d'un immeuble au Canada, ajoutant ainsi au catalogue de CORUM XL une nouvelle devise. CORUM XL prouve ainsi à nouveau la réussite de notre stratégie opportuniste de diversification et d'expansion. En 2021, votre SCPI 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.



29 736 épargnants

Un nouveau cap a été passé, nous comptons désormais près de 30 000 associés, soit 7 500 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 !



**La vente d'1 premier immeuble
et la redistribution d'un dividende**

CORUM XL réalise en décembre 2021 sa première vente, générant une plus-value qui a été distribuée aux associés de CORUM XL sous forme d'un dividende en janvier 2022. Ce dividende démontre notre capacité à créer de la valeur et à valoriser notre patrimoine, à l'achat comme à la vente.



Capitalisation 1,2 Md€

La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI. Elle correspond au nombre de parts au 31 décembre 2021, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. En d'autres termes, la capitalisation, c'est aussi le montant d'épargne que vous nous avez confié depuis la création de votre SCPI en 2017.



Les distinctions CORUM XL

**Une nouvelle fois récompensée
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 2021 par le magazine Le Particulier sur la base de 3 critères (perspectives futures, performances passées et qualité intrinsèque).



**Lauréate des victoires
de la Pierre-Papier 2021**

CORUM XL obtient pour la première fois le prix de la meilleure SCPI internationale. Une distinction décernée par les Victoires de la Pierre-Papier du magazine Gestion de Fortune pour récompenser la stratégie opportuniste de CORUM XL.



**Good Value for Money attribue
le label « Espoir » à CORUM XL**

Avec ce label « Espoir », Good Value for Money récompense la qualité de gestion de la SCPI CORUM XL, ainsi que la stratégie pragmatique et opportuniste d'investissement à l'international, y compris au Canada. Elle souligne notamment la diversification des immeubles acquis et la répartition des risques locatifs, ainsi que la recherche de locataires bénéficiant d'une bonne solidité financière et leur engagement sur le long terme.



Toutes les informations concernant ces distinctions sont disponibles sur www.corum.fr. La référence à un prix ou une notation ne préjuge pas des performances futures. Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.

Informations au 31 décembre 2021.

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



THE VERY GROUP
Liverpool - Royaume-Uni
Acquis le 29 octobre 2021

L'ensemble des distinctions

La référence à un prix ou une notation ne préjuge pas des performances futures. Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs.



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

Les SCPI CORUM sur le podium du classement IEIF des SCPI à capital variable.



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

CORUM Origin

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

CORUM XL

- Bronze de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- SCPI la plus prometteuse en 2018, 2019 et 2020



2018 | 2019 | 2020 | **2021**

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 internationale en 2021
- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

CORUM ASSET MANAGEMENT

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



2019 | 2020 | **2021**

CORUM Origin sur le podium des Grands Prix des SCPI en 2019, 2020 et 2021 décernés par Mieux vivre votre argent.



2018 | 2019 | 2020 | **2021**

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

CORUM Origin

- Top d'Or de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- 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

CORUM Eurion

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



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

CORUM Origin remporte le prix de la SCPI diversifiée la plus performante pour la 7^e année consécutive décerné par Investissement Conseils.



2015

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

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

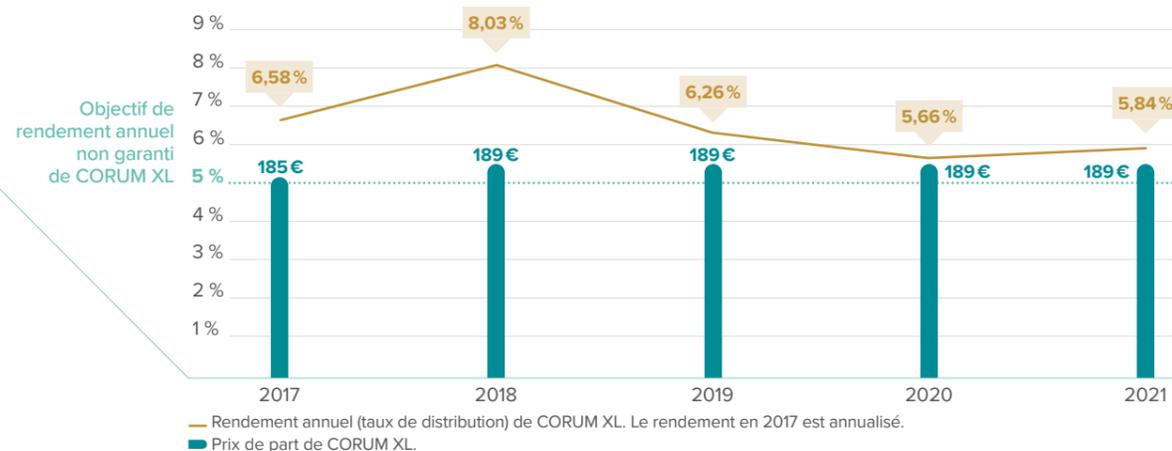


5 années d'objectifs dépassés pour CORUM XL

CLEARSTREAM GLOBAL
Security Services
Cork - Irlande
Acquis le 20 mai 2021

Les performances

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



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 au Canada en 2020. CORUM XL continue de chercher et d'identifier de nouveaux marchés présentant des opportunités intéressantes.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



11,03 €
Dividende annuel brut par part en 2021

Les associés CORUM XL en jouissance sur toute l'année 2021 ont perçu un dividende de 11,03 € par part.



10 %
Objectif de taux de rentabilité interne (TRI) sur 10 ans

Qu'est-ce que le TRI d'une part ?

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 ;
- ainsi que les frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

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).



5,84 %
Rendement (taux de distribution) de CORUM XL en 2021

Il se décompose comme suit :

- 5,74 % sont issus des loyers payés par nos locataires ;
- 0,10 % provient de la plus-value réalisée par la vente d'un immeuble en Espagne. Pour en savoir plus sur cette vente, voir en page 27 du présent rapport.

Qu'est-ce que le taux de distribution ?

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution remplace le TDVM (taux de distribution sur valeur de marché) et devient la nouvelle référence du marché des SCPI. Il se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,10 % en 2021) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et de comparer la performance financière des SCPI, qu'elles soient investies en France ou à l'étranger.

Informations au 31 décembre 2021.

La société CORUM est fiable
et ses investissements
sont très pertinents.
Les rendements sont très bons.

CÉDRIC L.

Observer le marché immobilier

BDB PITMANS
Reading - Royaume-Uni
Acquis le 11 février 2021



L'analyse du marché immobilier

CORUM XL a encore une fois cette année démontré sa capacité à se diversifier en achetant 8 immeubles, répartis dans cinq pays. Même si nous parlons souvent du Royaume-Uni, qui représente 47 % du patrimoine de votre SCPI, celle-ci a réalisé 3 investissements en zone euro cette année, en Espagne, au Portugal et en Irlande.

Soulignons d'abord cette acquisition réalisée à Cork en Irlande, en mai, pour 67 millions d'euros, sur un bien de haute qualité : un immeuble de bureaux neuf, le premier d'un programme en développement bénéficiant d'un label environnemental, et situé au sein d'une zone attractive le long des quais du centre-ville.

La diversification est au cœur de la stratégie, mais CORUM XL cherche avant tout à saisir des opportunités. En cela, il faut bien sûr parler du Royaume-Uni. Boudé par les investisseurs effrayés par cette situation inédite, celui qui était le premier marché immobilier d'Europe avant le Brexit avait été supplanté par l'Allemagne durant la crise de la Covid-19. Or, l'orientation actuelle laisse envisager une reconquête du trône... Avec 63 milliards d'euros de transactions en 2021, juste derrière l'Allemagne à 64 milliards d'euros, il semble donc bien parti pour reprendre sa première place en 2022. Ce qui mettrait votre SCPI en position intéressante le jour où nous revendrons certains immeubles.

Même si la livre sterling remonte, nous considérons qu'il y a encore des investissements à envisager au Royaume-Uni. Lorsque la livre dépassera pendant un temps non négligeable 1,25 € pour 1 £, la question se posera de revoir la part du Royaume-Uni dans les investissements de votre SCPI. Mais pour l'instant, elle s'est appréciée en 2021 de 6,2 % par rapport à l'euro et a clôturé autour de 1,19 € pour 1 £. Pour rappel, le taux moyen des acquisitions de CORUM XL au Royaume-Uni est à 1,13 € pour 1 £ depuis son lancement. Cela signifie que le gain potentiel sur la devise du Royaume-Uni serait de 5,2 %, s'il était cristallisé au cours de la livre du 31 décembre 2021. Et ce, sans compter le gain dont vous bénéficiez sur les loyers chaque trimestre.



Philippe CERVESI
Directeur
de l'immobilier

Parlons également des autres devises dans le portefeuille de votre SCPI. Notre premier investissement au Canada, en 2020, n'a pas pu être répliqué cette année. En effet, le dollar canadien a repris des forces et le change n'est plus en notre faveur... à l'acquisition en tout cas. À fin 2021, et au vu du taux de change, nous voyons que cet immeuble aurait coûté 7,4 % plus cher si nous devions l'acheter aujourd'hui.

Un mot également sur la Norvège. Après une année 2020 au cours de laquelle la couronne norvégienne s'est dépréciée en raison de la crise (qui a favorisé les plus « grandes » devises, comme l'euro), 2021 a débuté avec de bonnes perspectives. Malgré les hauts et les bas dus aux différentes évolutions du contexte économique-sanitaire, la devise a enregistré une bonne année et des perspectives intéressantes pour 2022. De la même manière qu'au Canada, les acquisitions de CORUM XL ont été réalisées depuis l'origine en moyenne à un taux 3,8 % inférieur à celui de la couronne norvégienne au 31 décembre 2021.

Au-delà de la perspective sur les devises, notre travail est également de lier cette dimension à celle de la valeur immobilière. Faire en sorte que le patrimoine s'apprécie est l'autre versant de notre stratégie – l'objectif étant bien sûr que les deux concordent – afin de créer le plus de valeur possible pour vous. Et chercher à acquérir des biens au meilleur prix, en ne se mettant pas à la merci des modes de marché, est la première marche vers cet objectif.

Toutes ces données sont évidemment au centre de notre analyse lorsque nous décidons des ventes à venir pour CORUM XL, puisque votre SCPI, lancée en 2017, peut désormais commencer à céder une partie de son patrimoine. D'ailleurs, la première vente de son histoire a été signée en décembre 2021, grâce à une opportunité en hôtellerie, pour une plus-value de 1,9 million € qui vous a été redistribuée. Qui a dit que personne ne voulait des hôtels en raison de la crise de la Covid-19 ?...

► Impact des devises

Pays	Montant investi M€	Impact devises M€	Comparaison au taux de la monnaie au 31/12/2021
Royaume-Uni	586,9	31,1	Acquisitions 5,0 % moins chères
Norvège	38,1	1,5	Acquisitions 4,0 % moins chères
Canada	16,0	1,2	Acquisitions 7,4 % moins chères
TOTAL PAYS EN DEVISES	641	33,8	Acquisitions en devises en moyenne 5,0 % moins chères
TOTAL PAYS EN EUROS	557,8	-	Pas d'impact devises sur les immeubles acquis en euros
TOTAL	1 198,8	33,8	

► Cours de la livre et taux moyen des acquisitions de CORUM XL



L'ensemble des prestations assurées par CORUM, le plan d'épargne immobilier ainsi que la rémunération mensuelle sont, en matière de SCPI, uniques au moins en France si ce n'est en Europe ou au monde.

DOMINIQUE P.

Se
développer
et innover

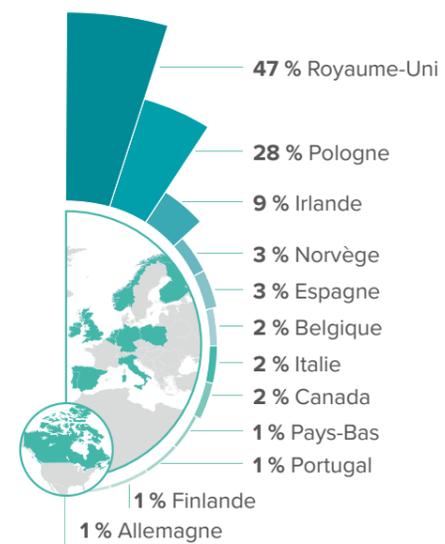


NESPRESSO, BIOIBÉRICA...
Barcelone - Espagne
Acquis le 16 juillet 2021

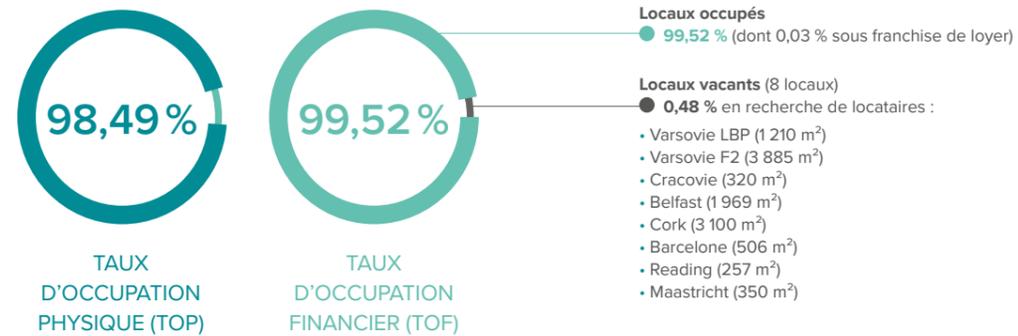
Le profil du patrimoine immobilier

au 31 décembre 2021

Répartition géographique (% de la valeur vénale)



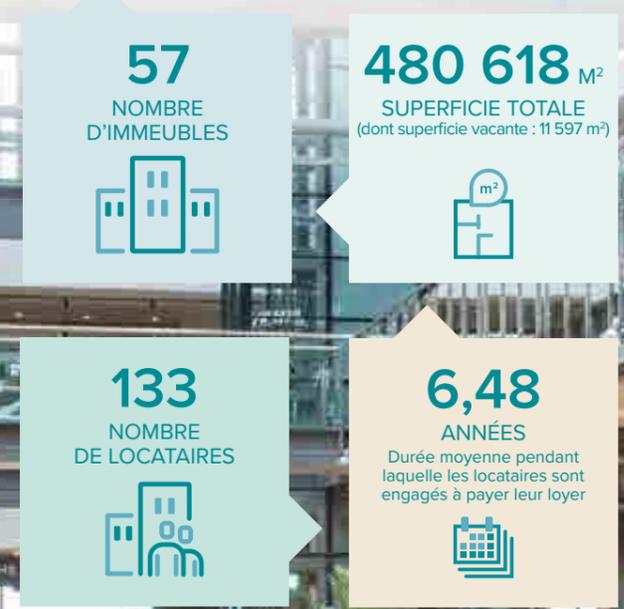
Taux d'occupation physique (TOP)^[1] et financier (TOF)^[2] 2021



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

Le patrimoine en un coup d'œil

au 31 décembre 2021

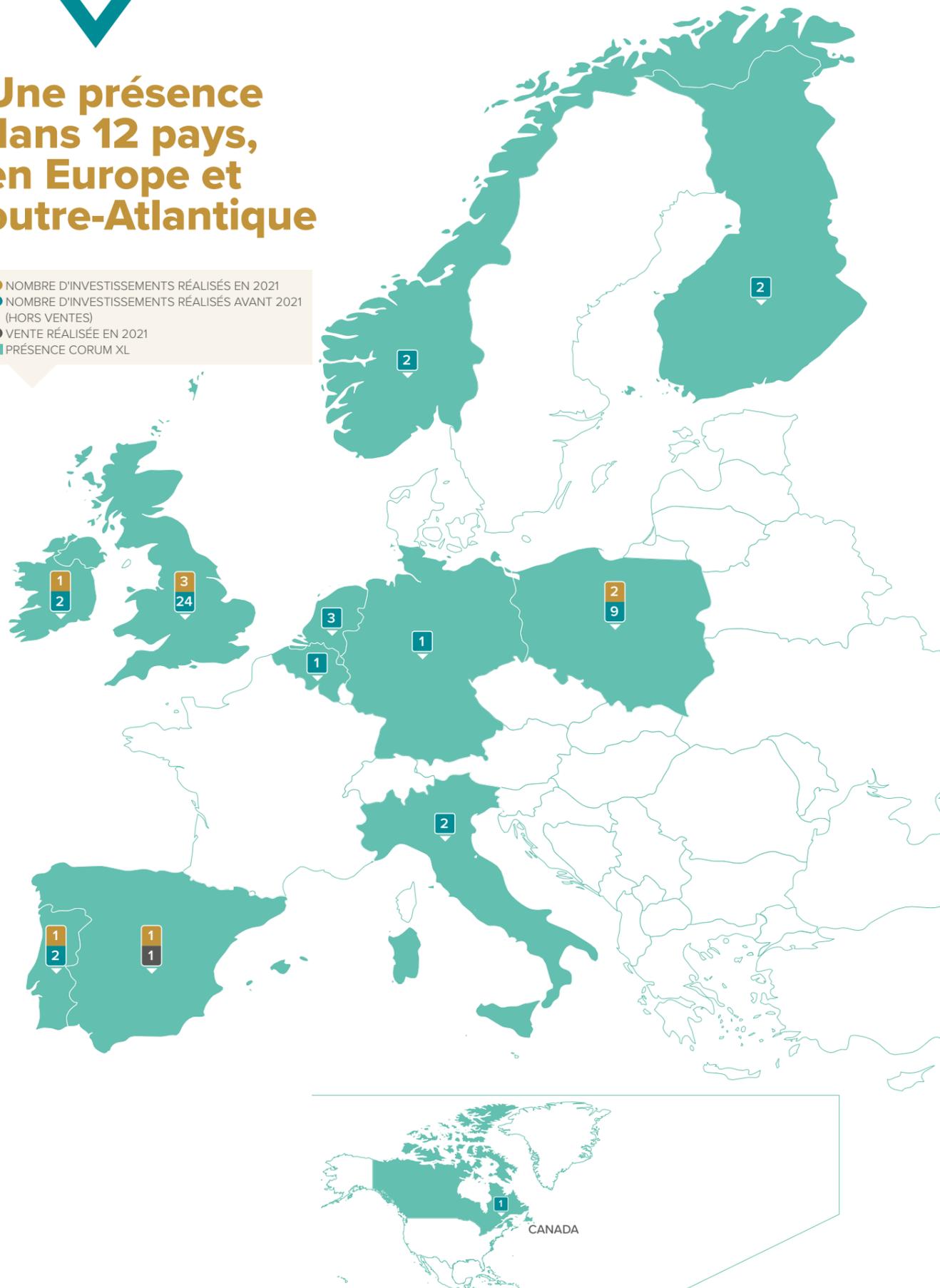


Répartition typologique (% de la valeur vénale)



Une présence dans 12 pays, en Europe et outre-Atlantique

- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2021
- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2021 (HORS VENTES)
- VENTE RÉALISÉE EN 2021
- PRÉSENCE CORUM XL



Les immeubles acquis en 2021

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

MULTI-LOCATAIRES | Barcelone

ACQUIS LE 16 JUILLET 2021

Sept entreprises occupent actuellement l'immeuble, parmi lesquelles Nestlé, la multinationale suisse spécialisée dans l'agroalimentaire, représentant 33 % du loyer. La marque exerce de multiples activités au sein de cet immeuble, y compris la gestion de différentes gammes de produits comme Nespresso. L'immeuble abrite également le siège social de Bioibérica, comptant pour 25 % du loyer, dont les secteurs d'activité principaux sont la santé, la nutrition et l'agriculture. Le bâtiment, construit en 2006, comprend huit étages et 158 places de parking sur 4 niveaux de sous-sol. Il se situe à l'entrée ouest de Barcelone dans l'une des principales zones de bureaux de la ville. Celui-ci est largement desservi par différentes lignes de bus ainsi que par le tramway permettant d'accéder au centre-ville.



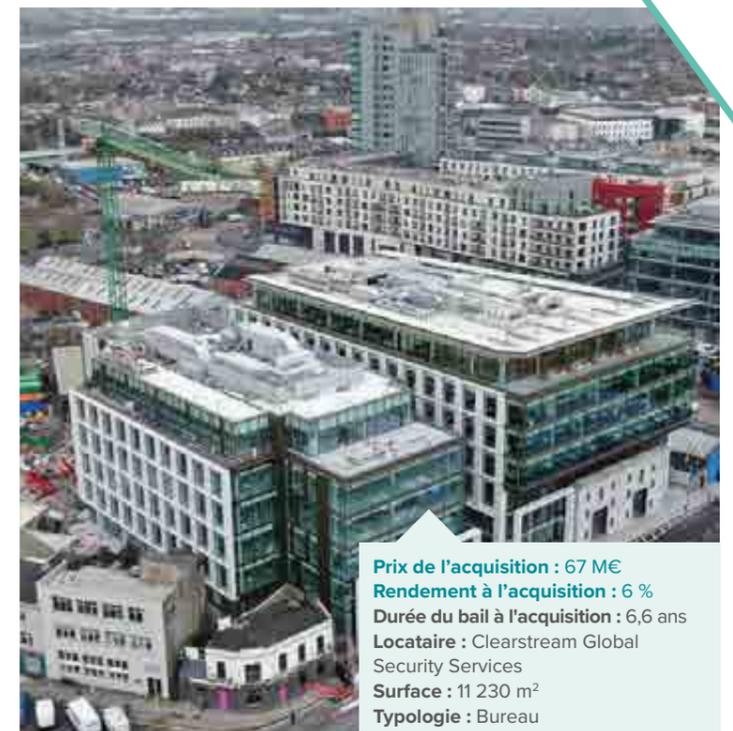
ESPAGNE

Prix de l'acquisition : 25 M€
Rendement à l'acquisition : 6,1 %
Durée du bail à l'acquisition :
 3,8 ans ferme
Locataires : Nespresso, Bioibérica...
Surface : 13 331 m²
Typologie : Bureau

CLEARSTREAM GLOBAL SECURITY SERVICES | Cork

ACQUIS LE 20 MAI 2021

Cet immeuble est localisé à Cork, deuxième plus grande ville d'Irlande. Le quartier, situé le long des quais, est une nouvelle zone attractive, où la plupart des immeubles de bureaux ont été construits au cours des cinq dernières années. Achevé en 2019, cet immeuble est le premier de quatre qui constitueront un ensemble appelé Navigation Square, le plus grand projet de développement de bureaux du centre-ville de Cork. 72 % de l'immeuble est loué à Clearstream Global Security Services Ltd (CGSS), une filiale de Deutsche Börse Group, une entreprise allemande spécialisée dans les opérations boursières à Francfort. CGSS est le plus grand centre opérationnel de Clearstream, qui fournit des services à 60 grandes institutions financières. Deux étages de l'immeuble sont actuellement vacants, mais le loyer est payé par le vendeur pendant une période de 2 ans et demi, ce qui laisse le temps de trouver un autre locataire solide.



IRLANDE

Prix de l'acquisition : 67 M€
Rendement à l'acquisition : 6 %
Durée du bail à l'acquisition :
 6,6 ans
Locataire : Clearstream Global Security Services
Surface : 11 230 m²
Typologie : Bureau

POLOGNE

ABB | Cracovie

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

Le locataire principal est ABB (ASEA Brown Boveri), une multinationale helvético-suédoise basée à Zurich et fondée en 1988. Il représente 94 % des revenus locatifs de l'immeuble. ABB est cotée à la Bourse suisse (SIX), au Nasdaq Stockholm et à la Bourse de New York. Le groupe opère comme leader des technologies de pointe (la robotique, l'énergie, l'électrification et l'automatisation) dans les domaines de l'industrie, du transport et des infrastructures. L'immeuble, situé près du centre de Cracovie, est le plus grand des six centres d'affaires mondiaux d'ABB. La surface de bureaux s'étend sur 20 567 m². Bâti en 2016, il est certifié LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) platine - qui est le plus haut rang des LEED - grâce à ses finitions haut de gamme et ses solutions respectueuses de l'environnement.

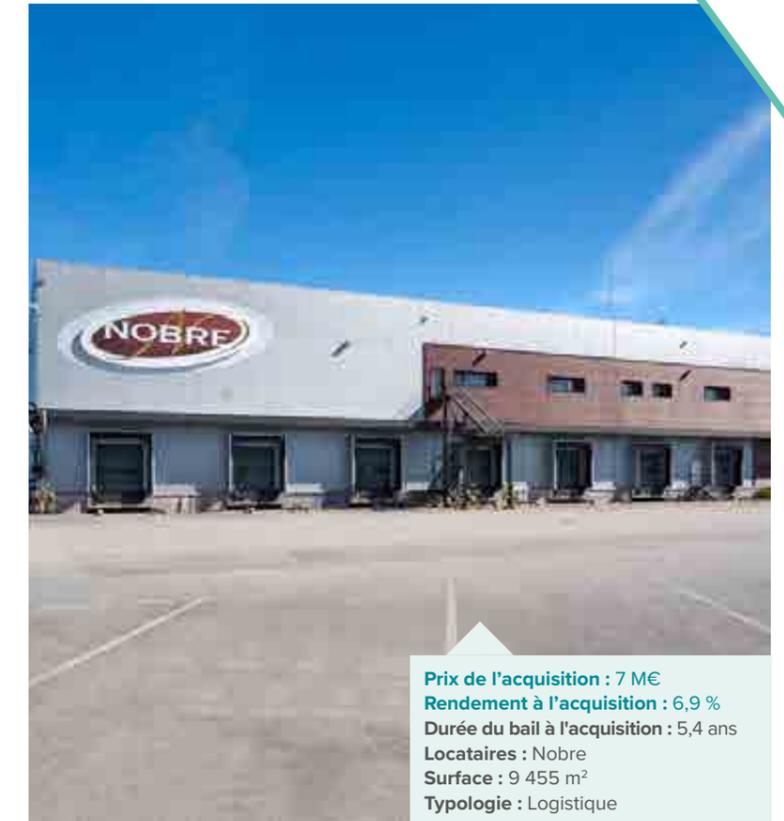


Prix de l'acquisition : 54 M€
Rendement à l'acquisition : 6,6 %
Durée du bail à l'acquisition : 6 ans
Locataire : ABB
Surface : 20 567 m²
Typologie : Bureau

NOBRE | Rio Maior

ACQUIS LE 19 JUILLET 2021

Le locataire Nobre est le leader du marché de la charcuterie au Portugal depuis 50 ans. Depuis 2008, Nobre fait partie de Campofrio Food Group, une entreprise espagnole spécialisée dans les produits à base de viande. Le bâtiment à usage logistique se situe dans la ville de Rio Maior, localisée à 1 heure au nord de Lisbonne, le long de l'autoroute A1. Le bâtiment dispose de 12 quais de chargement. Il a été conçu pour son locataire, en répondant aux standards thermiques de l'industrie alimentaire. Il offre ainsi un espace frigorifique et un espace non frigorifique pour le stockage des aliments à température ambiante. Le locataire dispose également d'une unité de production à proximité (4 km), ce qui le lie durablement au bâtiment en raison de la dépendance des deux sites.



Prix de l'acquisition : 7 M€
Rendement à l'acquisition : 6,9 %
Durée du bail à l'acquisition : 5,4 ans
Locataires : Nobre
Surface : 9 455 m²
Typologie : Logistique

MULTI-LOCATAIRES | Cracovie

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

Le locataire principal est la branche Service Delivery Center du groupe bancaire britannique HSBC, qui représente 90 % des revenus locatifs. Cette branche fournit à la maison mère des services professionnels et opérationnels, notamment en matière d'analyse commerciale, de gestion des risques et de cybersécurité dans 27 pays, principalement en Europe. Il s'agit d'un immeuble de bureaux faisant partie d'un plus grand complexe immobilier, situé dans une zone d'activités à environ 10 minutes du centre-ville de Cracovie, deuxième ville de Pologne. L'immeuble, construit en 2014, est certifié LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Gold. Cracovie est l'un des principaux centres universitaires, économiques et culturels du sud de la Pologne. Elle attire de nombreuses entreprises multinationales, ce qui participe au développement de son marché de bureaux et à l'augmentation des investissements qui y sont réalisés.

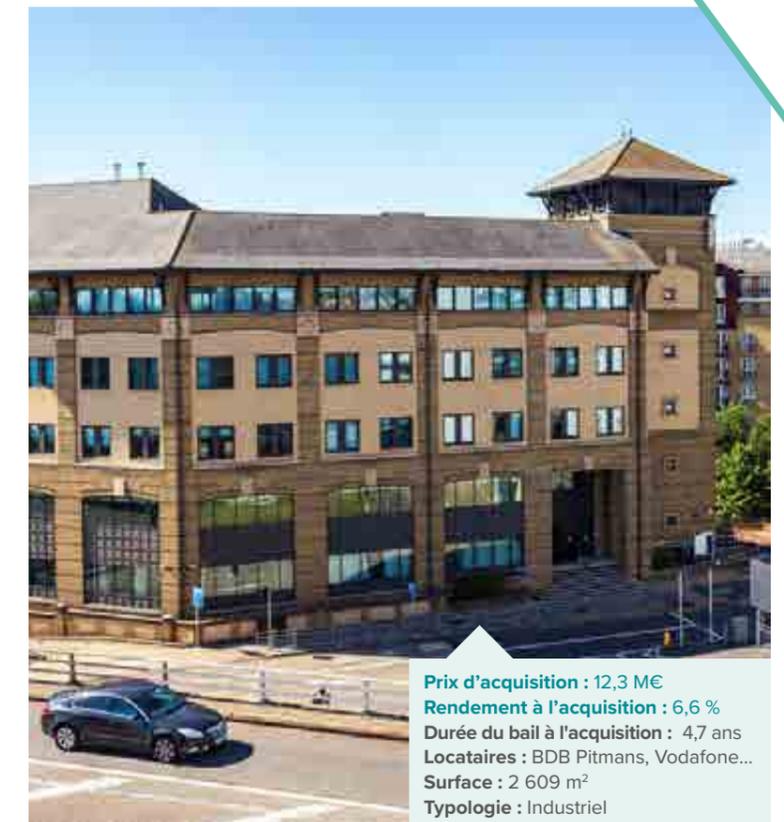


Prix de l'acquisition : 42 M€
Rendement à l'acquisition : 8,1 %
Durée du bail à l'acquisition : 4,1 ans
Locataires : HSBC...
Surface : 18 586 m²
Typologie : Bureau

MULTI-LOCATAIRES | Reading

ACQUIS LE 11 FÉVRIER 2021

The Anchorage est un immeuble de bureaux situé à Reading, une ville considérée comme l'une des capitales commerciales et administratives du Royaume-Uni. Le marché des bureaux de Reading est le plus important du sud-est du pays après Londres avec un total de plus d'un million de mètres carrés disponibles. L'immeuble est entièrement loué à quatre locataires, dont deux principaux représentant 90 % de la surface (87 % des loyers). Le premier est BDB Pitmans, un grand cabinet d'avocats présentant un chiffre d'affaires de 52 millions de livres sterling en 2020. Le deuxième est Boulton Wade Tennant, un autre cabinet d'avocats spécialisé dans la propriété intellectuelle. Les deux autres locataires sont une société américaine spécialisée dans l'édition de logiciels, MobileIron International, et Vodafone, acteur majeur dans le secteur de la téléphonie.



Prix d'acquisition : 12,3 M€
Rendement à l'acquisition : 6,6 %
Durée du bail à l'acquisition : 4,7 ans
Locataires : BDB Pitmans, Vodafone...
Surface : 2 609 m²
Typologie : Industriel

ROYAUME-UNI

BARCLAYS | Newcastle

ACQUIS LE 30 JUILLET 2021

Barclays est une entreprise britannique fondée en 1896 qui propose des services financiers. Elle fait partie des cinq plus grandes banques anglaises, opère dans plus de 40 pays et emploie plus de 80 000 personnes. Cet immeuble est situé dans la zone de Quayside à Newcastle, qui est amplement servie par des axes routiers. Le quartier s'est majoritairement développé dans les années 1990 et 2000. Il regroupe un grand nombre de commerces mais également l'historique Gateshead Millennium Bridge. Barclays loue la propriété depuis 2013 et toutes les charges et dépenses liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont à sa charge. Ce dernier a réalisé d'importants travaux de modernisation pour y accueillir son siège régional. Le locataire a d'ores et déjà communiqué son intérêt de renouveler le bail.

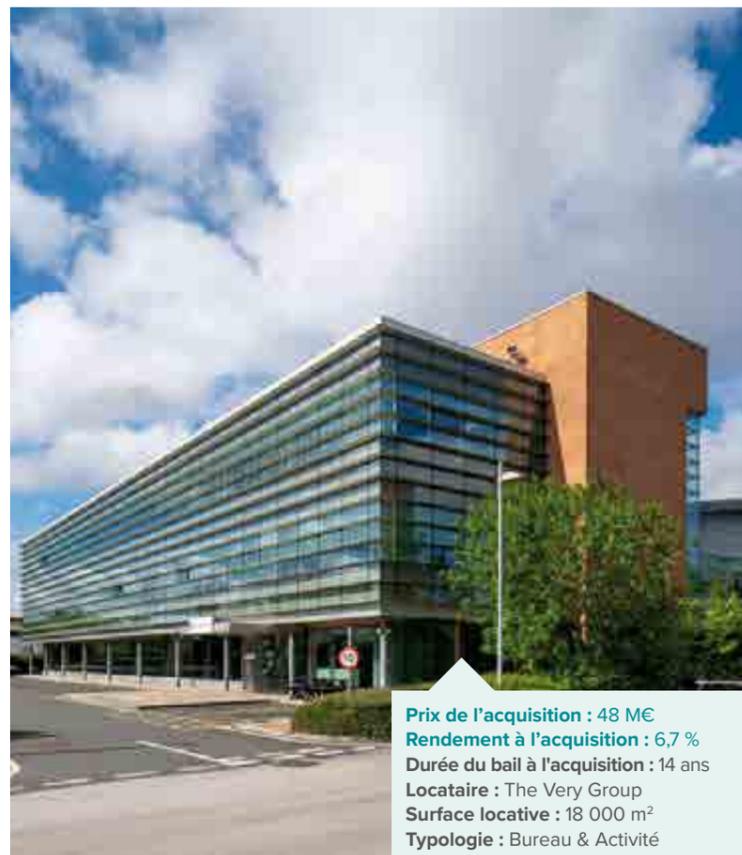


Prix de l'acquisition : 12 M€
Rendement à l'acquisition : 7,4 %
Durée du bail à l'acquisition : 2,4 ans
Locataire : Barclays
Surface locative : 3 237 m²
Typologie : Bureau

THE VERY GROUP | Liverpool

ACQUIS LE 29 OCTOBRE 2021

L'ensemble de 3 bâtiments est loué par The Very Group, une entreprise britannique de vente en ligne multimarque, créée en 2005 à la suite d'une fusion entre les sociétés Littlewoods et Shop Direct. L'entreprise est l'un des plus grands distributeurs en ligne du Royaume-Uni. Ses 2 sites internet lui permettent de commercialiser un éventail de produits dans de multiples domaines, tels que la mode, la beauté, la joaillerie et l'électroménager. Ils sont visités par 1,9 million de personnes quotidiennement et disposent d'une base de 4,8 millions de clients. Cet ensemble d'immeubles, situé à Liverpool, héberge près de 1 700 employés du Groupe. Le premier immeuble constitue le siège social du locataire en Angleterre, le deuxième un data center - les deux ayant été construits en 2005. Le troisième, un ancien hangar d'avions datant de 1940, a été reconverti en centre d'appels, et est désormais classé depuis sa reconversion en 2005.



Prix de l'acquisition : 48 M€
Rendement à l'acquisition : 6,7 %
Durée du bail à l'acquisition : 14 ans
Locataire : The Very Group
Surface locative : 18 000 m²
Typologie : Bureau & Activité

**L'immeuble vendu en 2021**

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

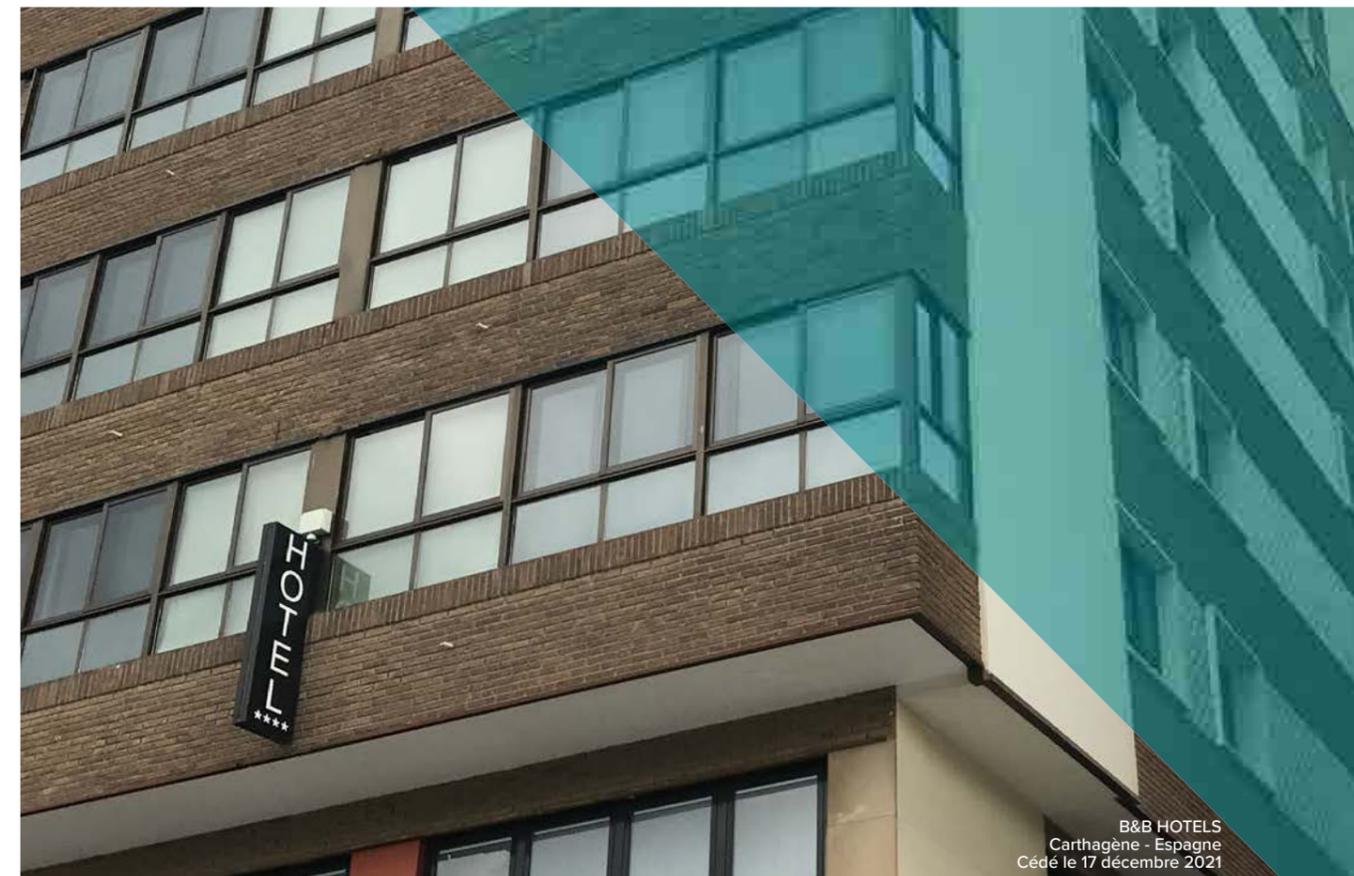
ESPAGNE**B&B HOTELS | Carthagène**

CÉDÉ LE 17 DÉCEMBRE 2021

CORUM XL réalise en décembre dernier sa première vente avec cet hôtel. Elle s'intègre plus globalement dans une opération qui concerne neuf hôtels B&B acquis en 2017 et en 2018, pour un total de 36,9 M€, par les SCPI CORUM Origin et CORUM XL (huit appartenaient à CORUM Origin et celui-ci à CORUM XL). Les hôtels sont revendus pour un total de 49,3 M€, permettant de réaliser une plus-value de 14 M€ sur l'ensemble de l'opération. L'hôtel concerné pour CORUM XL a été revendu pour 6,8 M€, générant une plus-value de 1,9 M€. CORUM démontre ainsi, à travers cette vente, que le marché immobilier de l'hôtellerie, donné pour moribond depuis 2 ans, offre de belles opportunités, y compris lors de cessions.



Acquis le : 1^{er} décembre 2017
Prix de cession : 6,8 M€
Plus-value : 1,9 M€
Locataire : B&B Hotels
Surface : 6 499 m²
Typologie : Hôtellerie



B&B HOTELS
 Carthagène - Espagne
 Cédé le 17 décembre 2021

J'apprécie la logique
d'investissement
sur CORUM XL.
Bonne communication.
Le président donne confiance.
Qualité des supports.
Le SMS chaque mois.

MICHAËL B.

Les éléments financiers

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

HSBC
Cracovie - Pologne
Acquis le 30 novembre 2021

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 01/01/2021 : 189 €
Prix de souscription de la part au 31/12/2021 : 189 €
Valeur nominale de la part : 150 €

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

Évolution du capital

	2021	2020	2019	2018	2017
Montant du capital nominal au 31/12 en €	959 408	719 116	511 783	179 478	30 622
Nombre de parts au 31/12	6 396 054	4 794 104	3 411 885	1 196 523	204 146
Nombre d'associés au 31/12	29 736	22 254	15 258	5 497	926
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	36 935	31 678	50 808	22 380	3 766
Prix d'entrée ^[1] au 31/12 en €	189	189	189	189	185

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2021	2020	2019	2018	2017
Prix de souscription au 01/01	189 €	189 €	189 €	185 €	185 €
Dividende brut versé au titre de l'année	11,03 €	10,69 €	11,83 €	14,85 €	9,13 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Taux de rentabilité interne ^[1]	NA	NA	NA	NA	NA
Taux de distribution ^[2]	5,84 %	5,66 %	6,26 %	8,03 %	6,58 %
Variation du prix de la part ^[3]	0,00 %	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 des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur. La SCPI n'ayant pas 5 ans d'existence, cette information ne peut être communiquée.

[2] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,10 % en 2021) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL (nouvelle méthode de calcul au 1^{er} janvier 2022, appliquée sur l'historique).

[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.

Les données financières

Chiffres clés

	2021		2020		2019		2018	
	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	90 264	18,64	67 341	19,83	31 891	23,91	10 968	36,83
Résultat de l'activité immobilière	69 469	14,35	46 894	13,81	19 678	14,75	5 166	17,35
Résultat de l'exercice	52 635	10,87	36 038	10,61	15 667	11,74	4 079	13,70
2 - VALEURS BILANCIELLES^[2]								
Capital social	959 408	150,00	719 116	150,00	511 783	150,00	179 478	150,00
Total des capitaux propres	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51
Immobilisations locatives ^[3]	1 151 444	180,02	891 283	185,91	507 929	148,87	176 782	147,75
Titres, parts et actions des entités contrôlées	9 437	1,48	9 437	1,97	9 437	2,77	0	0,00
Total de l'état du patrimoine	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51
3 - AUTRES INFORMATIONS^[1]								
Résultat distribuable	52 666	10,88	36 054	10,62	15 668	11,75	4 079	13,70
Dividende	53 765	11,10	36 023	10,61	15 651	11,73	4 078	13,69
4 - PATRIMOINE^[2]								
Valeur vénale des immeubles	1 184 483	185,19	876 986	182,93	531 559	155,80	174 726	146,03
Valeur comptable	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	161,45	190 856	159,51
Valeur de réalisation	1 046 574	163,63	734 045	153,11	558 552	163,71	188 928	157,90
Valeur de reconstitution	1 274 434	199,25	905 388	188,85	673 364	197,36	228 867	191,28

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

► Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	14,57	98,1 %	14,09	97,7 %	15,09	98,1 %	17,89	98,8 %
Produits financiers ^[1]	0,14	0,9 %	0,17	1,2 %	0,08	0,5 %	0,05	0,3 %
Produits divers	0,15	1,0 %	0,16	1,1 %	0,21	1,4 %	0,16	0,9 %
Transfert de charges	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
TOTAL REVENUS^[2]	14,85	100,0 %	14,42	100,0 %	15,38	100,0 %	18,11	100,0 %
Commission de gestion	2,13	14,3 %	2,05	14,2 %	2,02	13,1 %	2,55	14,1 %
Autres frais de gestion	0,83	5,6 %	0,87	6,0 %	1,25	8,1 %	1,04	5,7 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Charges financières	0,96	6,5 %	0,69	4,8 %	0,19	1,3 %	0,14	0,8 %
Charges locatives non récupérables	0,30	2,0 %	0,28	1,9 %	0,44	2,8 %	0,33	1,8 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,21	28,3 %	3,88	26,9 %	3,89	25,3 %	4,06	22,4 %
Amortissements nets ^[3]	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes ^[3]	-0,22	-1,5 %	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %	0,35	1,9 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,22	-1,5 %	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %	0,35	1,9 %
TOTAL CHARGES^[4]	3,98	26,8 %	3,81	26,4 %	3,64	23,6 %	4,41	24,4 %
RÉSULTAT COURANT	10,87	73,2 %	10,61	73,6 %	11,74	76,4 %	13,70	75,6 %
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 %	0,00	0,0 %	-0,01	-0,1 %	0,00	0,0 %
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	10,87	73,1 %	10,61	73,6 %	11,73	76,3 %	13,70	75,6 %
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	10,87	73,1 %	10,61	73,6 %	11,73	76,3 %	13,70	75,6 %

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

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

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

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

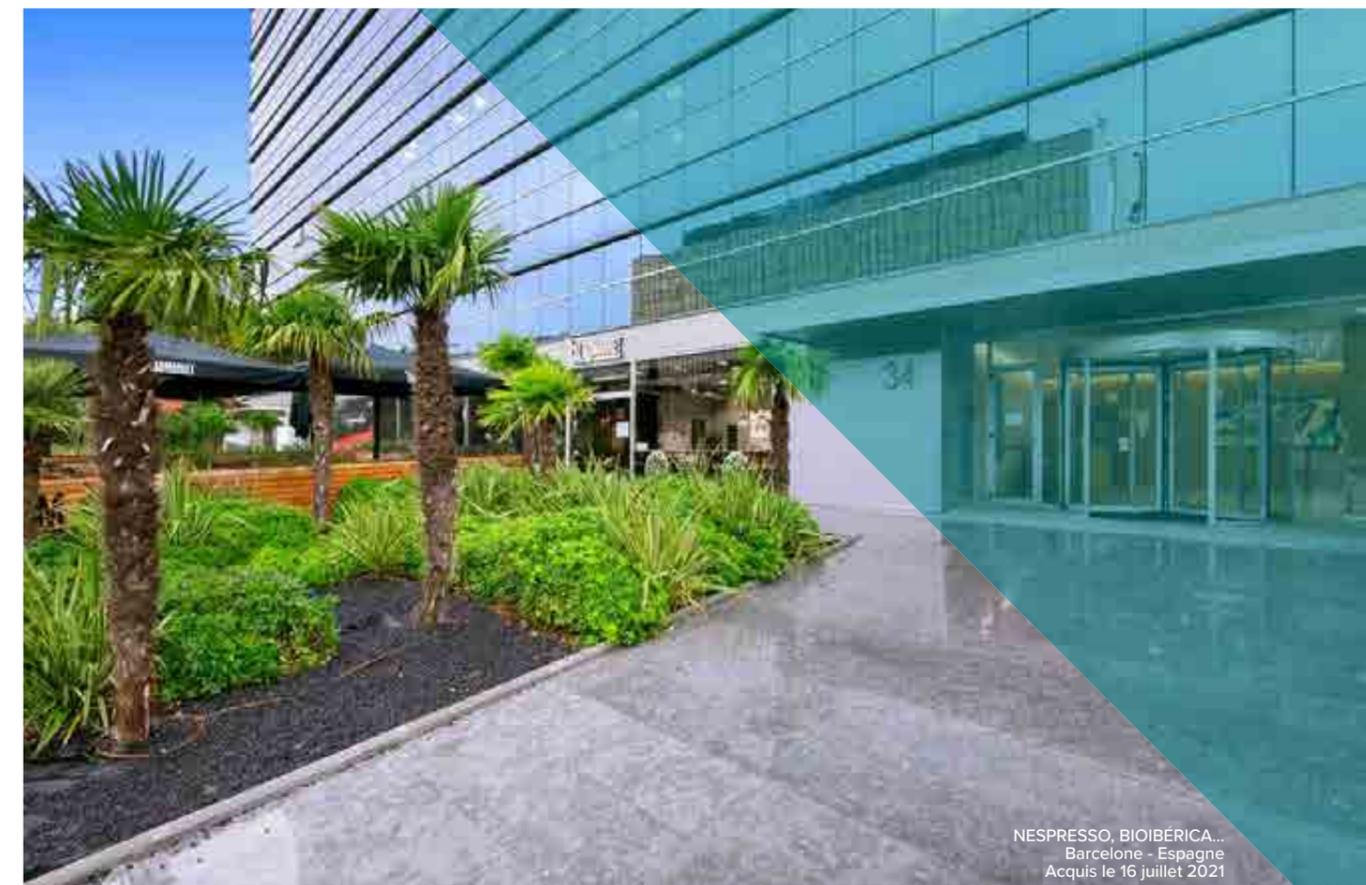
► Emploi des fonds (en k€)

	2020	Variation	2021
+ Fonds collectés	903 854	303 372	1 207 226
+ Emprunts	163 835	67 425	231 260
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	31 114	8 836	39 950
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	108 631	36 935	145 567
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	907 790	265 355	1 173 145
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
SOMMES RESTANT À INVESTIR	20 153	59 671	79 824

► 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.

	2021	2020
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	26 614	35 338
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	52 635	36 038
Cessions d'actifs	1 167	0
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	257 600	215 696
Régularisation des immobilisations incorporelles	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	87 322	174 914
Dotations aux provisions	2 982	2 152
TOTAL DES RESSOURCES	401 706	428 799
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	76 978	18 956
Acquisitions d'immeubles	254 061	383 354
Solde du dividende de l'exercice précédent	4 252	2 412
Acomptes sur dividendes de l'exercice	46 917	31 785
Reprise d'amortissements et de provision	2 005	1 015
TOTAL DES EMPLOIS	384 212	437 524
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	44 107	26 614



NESPRESSO, BIOIBÉRICA...
Barcelone - Espagne
Acquis le 16 juillet 2021

Les comptes annuels

► État du patrimoine (en k€)

	2021		2020	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Immobilisations locatives ^[1]	1 151 444	1 173 963	891 283	860 517
Immobilisations en cours	970	970	7 070	7 070
Titres de participation	9 437	9 550	9 437	9 400
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-1 013	-	-709	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 160 838	1 184 483	907 081	876 986
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires	8 470	8 470	7 752	7 752
Autres créances	73 660	73 660	33 419	33 419
Placements et disponibilités	44 107	44 107	26 614	26 614
Provisions pour risques et charges	-1 283	-1 283	-812	-812
Dettes financières	-238 502	-238 502	-169 204	-169 204
Dettes d'exploitation	-16 216	-16 216	-35 303	-35 303
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	-129 765	-129 765	-137 533	-137 533
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-8 144	-8 144	-5 408	-5 408
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 022 929	-	764 140	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	1 046 574	-	734 045

[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.

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

	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
CAPITAL	719 116	240 293	959 408
Capital souscrit	719 116	240 293	959 408
PRIME D'ÉMISSION NETTE	44 993	17 308	62 301
Prime d'émission HT	184 738	63 079	247 817
Prime d'émission en cours de souscription	0	0	0
Prélèvement sur prime d'émission	-139 745	-45 771	-185 516
ÉCARTS D'ÉVALUATION	0	1 167	1 167
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	17	14	31
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-
Résultat au 31/12/20	36 038	-36 038	0
Acomptes sur distribution au 31/12/20	-36 023	36 023	0
Résultat au 31/12/21	-	52 635	52 635
Acomptes sur distribution au 31/12/21	-	-52 613	-52 613
TOTAL CAPITAUX PROPRES	764 140	258 789	1 022 929

► Engagements hors bilan (en k€)

	2021	2020
Dettes garanties	344 474	253 874
Engagements donnés sur les placements immobiliers	110	-
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-56 012	-9 383
Avals, cautions	-	-
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)	400 486	263 257

► Compte de résultat (en k€)

	2021	2020
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	70 534	47 843
Charges facturées	10 166	4 768
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	728	546
Reprise de provisions	-	-
Transfert de charges immobilières	8 836	14 185
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	90 264	67 341
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 166	4 768
Travaux de gros entretien	60	46
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	363	560
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	10 170	14 988
Charges sur acquisitions non réalisées	37	86
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	20 795	20 447
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	69 469	46 894
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	2 005	1 015
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	36 935	31 678
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	38 941	32 693
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion ^[2]	47 228	38 627
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	1 950	1 563
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	2 064	1 388
Dépréciation des créances douteuses	555	203
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	51 797	41 781
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-12 856	-9 088

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 36 935 k€.

► **Compte de résultat (en k€)** (suite)

	2021	2020
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	668	583
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	668	583
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	4 214	1 613
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	432	739
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	4 646	2 352
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-3 978	-1 768
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	52 635	36 038





THE VERY GROUP
Liverpool - Royaume-Uni
Acquis le 29 octobre 2021

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 bilancielle » 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 bilancielle) 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.

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

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2021
Terrains et constructions locatives	881 680	263 513	4 950	1 140 242
Immobilisations en cours	7 070	0	6 100	970
Frais d'acquisition	9 604	1 842	244	11 201
Titres de participation	9 437	0	0	9 437
TOTAL	907 790	265 355	11 294	1 161 851

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Leeds - 1 City walk	970	970
TOTAL	970	970

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 qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

	Provision au 01/01/2021	Dotations		Reprise		Provision au 31/12/2021
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	709	37	326	-	60	1 013

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/22	551
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/23	267
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/24	99
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/25	97
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/26	0
TOTAL		1 013

Immobilisations financières (en k€)

Les immobilisations financières correspondent à la détention des titres de participation de deux sociétés immobilières en Finlande (MREC).

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	25/06/2019	4 021	4 100	3	0	109	100 %
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25/06/2019	5 417	5 450	3	0	73	100 %
TOTAL		9 437	9 550	6	0	182	

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières sont constituées d'emprunts pour 231 847 k€ et de dépôts de garantie reçus pour 6 708 k€ de locataires. Les dettes financières en devises liées à des actifs situés en zone euro ont fait l'objet d'une réévaluation sur la base des taux de change au 31/12/2021, les gains ou pertes de changes associés apparaissent au bilan en « Gains et pertes de change latents ».

Décomposition des postes du bilan	2021	2020
Emprunts	231 847	164 317
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	231 847	164 317
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS NETS	6 656	4 887

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE	100 000	131 260	0	231 260
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	100 000	131 260	0	231 260
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	0	0	0	0
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	0	0	0	0
TOTAL^[1]	100 000	131 260	0	231 260

Ratio d'endettement

	2021	2020
Emprunts bancaires	231 847 k€	164 317 k€
Engagements immobiliers	0 k€	0 k€
Valeur de réalisation	1 046 574 k€	734 045 k€
Ratio d'endettement	22 %	22 %

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	253 874
Allied Irish Banks, p.l.c.	Hypothèque inscrite	Cherrywood / Navigation Square	90 600
TOTAL			344 474

Informations relatives aux capitaux propres

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

	2021
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles ^[2]	1 505
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	334
- Provisions / honoraires de la société de gestion	337
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	818
= PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	16

Résultat de l'exercice (en k€)

	2021
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	52 635
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	52 613
RESTE À DISTRIBUER	21

[1] Hors intérêts courus.

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

► Valeurs de la société au 31 décembre 2021

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi pour un nombre de parts de 6 396 054 au 31 décembre 2021.

	2021 (en k€)	2021 par part	2020 (en k€)	2020 par part
Placements immobiliers	1 160 838	-	907 081	-
Autres actifs nets ^[1]	-137 909	-	-142 941	-
VALEUR COMPTABLE	1 022 929	159,93 €	764 140	159,39 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 184 483	-	876 986	-
Autres actifs nets ^[1]	-137 909	-	-142 941	-
VALEUR DE RÉALISATION	1 046 574	163,63 €	734 045	153,11 €
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2]	74 928	6,33 %	62 697	7,15 %
• Frais de notaire et droits d'enregistrement 5,70 % + frais de commercialisation 1,44 %	74 928	6,33 %	62 697	7,15 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	152 932	12,00 %	108 647	12,00 %
• 12 % TTC (commissions de souscription + frais de recherche)	152 932	12,00 %	108 647	12,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	1 274 434	199,25 €	905 388	188,85 €

[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 2021.

Événements postérieurs à la clôture

La société de gestion continue de suivre l'évolution de la crise actuelle en Ukraine, qui à ce jour n'a pas d'impact significatif sur la SCPI.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

► Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2021	2020
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	7 748	7 857
Créances douteuses	1 595	853
Dépréciation des créances locataires	-404	-203
TOTAL	8 939	8 507
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	73 034	33 027
Syndics	-	-
Associés créances	5 324	4 625
Autres débiteurs	42 470	1 667
Charges constatées d'avance	2 488	1 909
TOTAL	123 316	41 227

► Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2021	2020
Emprunts	231 847	164 317
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	231 847	164 317
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS NETS	6 656	4 887
Locataires créditeurs	469	755
Fournisseurs et comptes rattachés	3 733	6 464
États et autres collectivités	54 187	28 838
Associés créditeurs	-	-
Dettes sur distribution	4 698	4 232
Produits constatés d'avance	11 400	8 984
TOTAL DES AUTRES DETTES	74 486	49 273

Informations relatives au compte de résultat

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

Loyers	70 534
Charges facturées	10 166
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	728
Reprise de provision	-
Transfert de charges immobilières	8 836
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	90 264

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

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

Charges ayant leur contrepartie en produits	10 166
Travaux de gros entretien	60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	363
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	10 170
Charges sur acquisitions non réalisées	37
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	20 795

Les autres charges immobilières de 10 170 k€ correspondent aux droits d'enregistrement pour 8 836 k€.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation, d'un montant de 38 941 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d'exploitation intégrant les commissions de souscription pour 36 935 k€.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2021, 47 228 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT pour la zone euro et 15,9 % HT pour la zone hors euro des produits locatifs HT encaissés sont perçus par la société de gestion au titre des honoraires de gestion pour 10 293 k€ ;
- 12 % HT du prix de souscription pour 36 935 k€.

Les diverses charges d'exploitation d'un total de 1 950 k€ sont constituées des honoraires et frais divers.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -3 978 k€ et est constitué de charges d'intérêts d'emprunts pour 4 214 k€ et des gains de changes nets de 236 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 (10 % des garanties) ;
- garanties reçues du Groupe (90 % des garanties).

Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

Informations relatives au patrimoine

Tableau de composition du patrimoine (en k€)

	2021		2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES^[1]				
Bureau	864 901	883 803	614 790	601 248
Activité	40 075	41 553	33 073	36 365
Commerce	238 304	251 267	238 304	227 213
Logistique	6 400	6 890	0	0
Santé	0	0	0	0
Hôtel	0	0	4 950	5 090
TOTAL	1 149 680	1 183 513	891 117	869 917

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

Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
PAYS-BAS							
BUREAU							
	Utrecht Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 065
COMMERCE							
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3 147	247	2 900	2 020
	Rotterdam Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 938	838	12 100	11 045
ESPAGNE							
BUREAU							
	Barcelona - Alta	8 366	16/07/2021	25 136	686	24 450	27 000
ALLEMAGNE							
BUREAU							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 539	674	6 865	7 300
PORTUGAL							
COMMERCE							
	Alcochete - N119 69	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	3 070
	Sesimbra - E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	3 165
LOGISTIQUE							
	Rio Maior - Nobre	9 943	19/07/2021	6 980	580	6 400	6 890
IRLANDE							
BUREAU							
	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7 379	16/09/2020	30 134	2 434	27 700	27 700
	Cork - Navigation Square	11 230	20/05/2021	67 078	4 803	62 275	62 900
ACTIVITÉ							
	Drogheda Termofeckin Road	1 057	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 160
POLOGNE							
BUREAU							
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	19 900
	Poznan - Nowy Rynek	26 787	12/12/2019	37 370	109	37 261	34 960
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	35 571	216	35 355	33 580
	Varsovie - ul. Tasmowa 10	33 158	16/06/2020	62 274	287	61 987	60 330
	Astris - Promienistych 1	13 708	30/12/2020	28 993	155	28 837	28 800
	Kapelanka	18 586	30/11/2021	54 101	101	54 000	57 830
	Axis	20 568	30/11/2021	42 068	68	42 000	42 780
COMMERCE							
	Varsovie - Mangalia 2a	5 813	18/12/2018	21 124	607	20 516	19 080
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 616	19	8 597	8 720
	Lublin - Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 906	93	9 813	10 000
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 992	19	7 973	8 180

► Inventaire détaillé (suite)

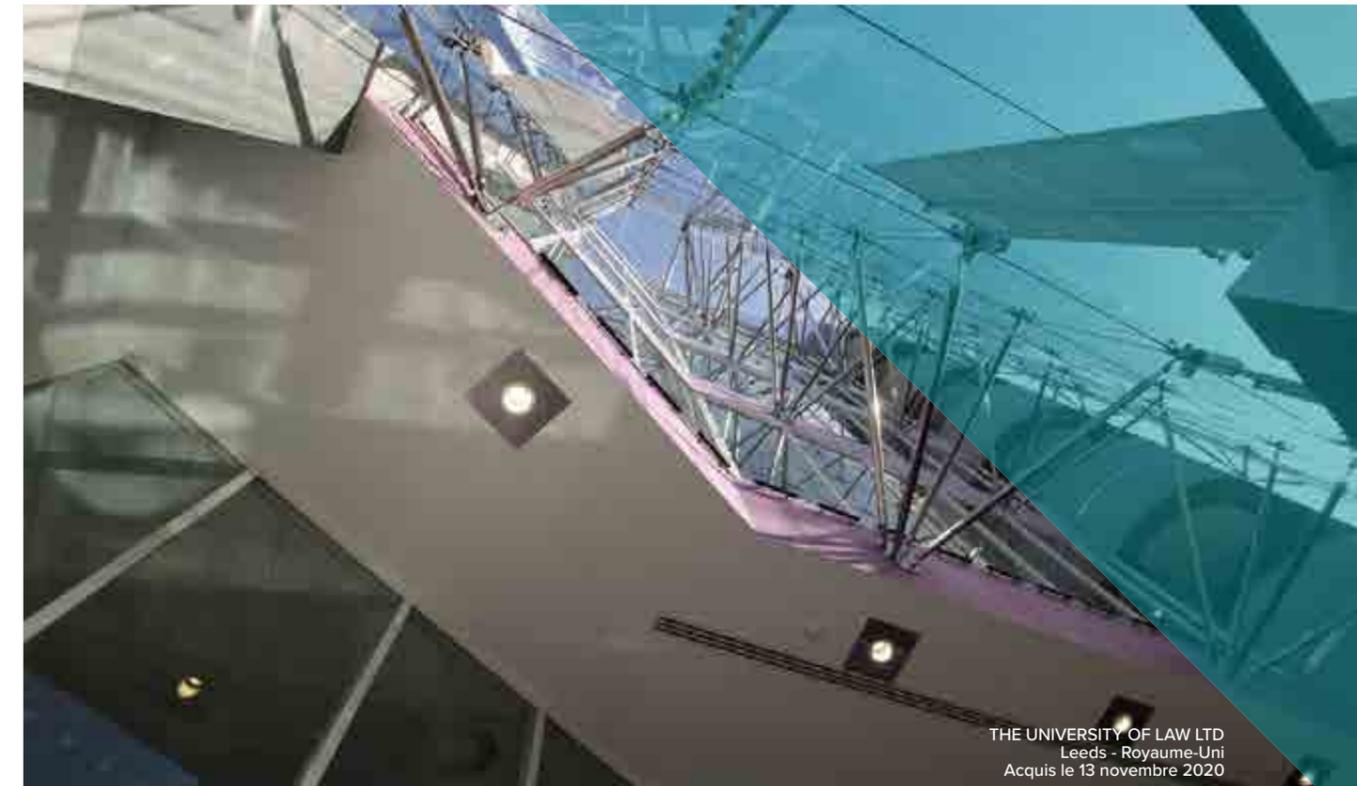
Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
ROYAUME-UNI							
BUREAU							
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 055	1 674	27 381	26 479
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 583	904	12 678	12 710
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 968	1 676	27 292	27 872
	Glasgow 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 589	25 376	27 765
	Stoke - Shelton Boulevard	8 694	01/07/2019	12 589	828	13 217	13 888
	Leeds - 1 City walk	5 872	09/08/2019	21 253	1 322	19 931	23 111
	Sale 1 Dovecote, Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	16 447
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr Norton Canes	3 129	22/11/2019	13 551	818	12 733	12 900
	Stockley Park - 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	50 823	2 694	48 128	43 081
	Nottingham - 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 330	453	6 877	7 438
	Leatherhead Keats House	5 263	22/07/2020	22 501	1 321	21 180	22 344
	Solihull - Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 222	1 308	20 914	23 326
	Guildford - Onslow House	8 289	13/10/2020	44 884	2 606	42 278	43 081
	Edinburgh Lochside Avenue	3 796	02/11/2020	13 149	823	12 326	13 210
	Leeds University Park Row	2 466	13/11/2020	9 962	596	9 366	10 116
	Maidenhead - The Point	7 251	11/12/2020	44 592	2 498	42 094	46 502
	Reading	2 710	11/02/2021	11 818	683	11 134	12 079
	Newcastle	3 238	30/07/2021	11 986	711	11 276	11 437
	Liverpool	18 059	29/10/2021	47 741	2 765	44 976	45 223
COMMERCE							
	Belfast 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 885	1 167	18 717	13 091
	Exeter 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 138	370	6 768	6 843
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 053	854	11 199	10 235
	Glasgow East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	882	14 253	14 733
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11 111	02/07/2019	24 046	1 397	22 649	30 823
	Cardiff - Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 766	756	12 010	11 931
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	11 639
ACTIVITÉ							
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	34 102	1 128	32 975	34 393
FINLANDE							
COMMERCE							
	Kouvola Palokankaantie 4	3 301	25/06/2019	4 129	108	4 021	4 100
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4 458	25/06/2019	5 576	159	5 417	5 450
ITALIE							
BUREAU							
	Rome - Via Simone Martini	3 687	05/05/2020	8 159	259	7 900	8 900
COMMERCE							
	Trieste Viale XX Settembre 20	11 653	05/07/2019	11 690	290	11 400	14 700

► Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m ²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2021 en k€
BELGIQUE							
BUREAU							
	Gent - Technologiepark Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 388	1 763	25 626	27 750
NORVÈGE							
COMMERCE							
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	22 040
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10 046	23/06/2020	18 611	678	17 933	20 393
CANADA							
BUREAU							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	13 241	16/20/20	16 138	550	15 588	20 010
TOTAL		505 523		1 193 595	50 875	1 149 680	1 183 513

► Frais de gestion

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2021
Commission de souscription	12 % TTI	Prix de souscription lors des augmentations de capital	36 935 k€
Commission de gestion en zone euro	12,4 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	1 599 k€
Commission de gestion hors zone euro	15,9 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	8 694 k€
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix net vendeur si la plus-value excède 5 %	337 k€
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0 k€



THE UNIVERSITY OF LAW LTD
Leeds - Royaume-Uni
Acquis le 13 novembre 2020

Je suis très satisfait du service rendu par CORUM. La souscription et le suivi sont faciles et en ligne. CORUM communique aussi régulièrement sur diverses informations utiles.

DORIAN M.

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

ZABKA POLSKA
Poznan - Pologne
Acquis le 12 décembre 2019

Rapports

Rapport de la société de gestion

Caractéristiques principales au 31 décembre 2021

• Capital nominal	959 M€
• Distribution 2021 (par part)	11,03 €
• Valeur IFI 2021* (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)	1 209 M€
• Nombre de parts	6 396 054
• Nombre d'associés	29 736
• Distribution estimée 2022 (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 2021.

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

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

Évolution des recettes locatives et des charges

Les recettes locatives représentent 98 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2021.

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 26,8 % des loyers quittancés de CORUM XL.

Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	2021	2020	2019	2018	2017
Superficie totale (m ²)	480 618	393 650	280 332	86 845	22 744
Surface vacante (m ²)	11 596	1 226	876	0	0
Taux d'occupation physique (TOP) ^[1]	98,5 %	99,7 %	99,9 %	100 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	99,52 %	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 2021 sont les suivantes, tous en cours de relocation

- 1 local à Varsovie LBP pour un total de 1 210 m²
- 1 local à Varsovie F2 pour un total de 3 885 m²
- 1 local à Cracovie pour un total de 320 m²
- 1 local à Belfast pour un total de 1 969 m²
- 1 local à Cork pour un total de 3 100 m²
- 1 local à Barcelone pour un total de 506 m²
- 1 local à Reading pour un total de 257 m²
- 1 local à Maastricht pour un total de 350 m²

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

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	-	-	-	-	-	-	-
Monde	74	21	4	0	1	0	100
TOTAL	74	21	4	0	1	0	100

Composition patrimoine immobilier : surface en % du total

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France	-	-	-	-	-	-	-
Monde	59	27	12	0	2	0	100
TOTAL	59	27	12	0	2	0	100



AAB
Cracovie - Pologne
Acquis le 30 novembre 2021

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 2021.

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

Elle nous a présenté également son projet de rapport.

Le 7 mars 2022, 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 2021, 311 millions d'euros, portant la capitalisation de la SCPI à 1 209 millions d'euros.

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

Au cours de l'année 2021, les investissements ont été réalisés exclusivement à l'étranger avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 266 millions d'euros, acte en mains. Les immeubles acquis en 2021 (8 acquisitions) sont à usage de bureaux (94 %), commerce (4 %) et logistique (2 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 6,7 %, acte en mains. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 7,1 ans pour les nouveaux locataires.

Le patrimoine est réparti entre 12 pays, dont 3 pays en dehors de la zone euro (le Royaume-Uni, la Pologne et Norvège) et 1 pays outre-Atlantique (Canada). Les immeubles sont à usage de bureaux (75 %), commerces (20 %), activité (4 %) et logistique (1 %). Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 6,48 ans.

La stratégie d'investissement menée permet une forte diversification tant en termes de localisation géographique, de typologie d'immeuble que de devise. Il est à préciser que ce patrimoine est intégralement loué avec un taux d'occupation physique de 98,49 % et un taux d'occupation financier de 99,52 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés / loyers facturables)).

Sur l'exercice 2021, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 36,93 millions d'euros. Les honoraires de gestion se sont élevés à 10,29 millions d'euros.

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

- de mettre à jour les statuts de CORUM XL, conformément à la réglementation en vigueur relative au formalisme de la signification du nantissement (en application de la réforme du droit des sûretés intervenue en septembre 2021 et entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022).

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale,

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

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 immobilière 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 21 mars 2022

[Le commissaire aux comptes](#)
[PricewaterhouseCoopers Audit, SAS](#)

[Jean-Baptiste DESCHRYVER](#)

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

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'attache 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'Assemblée 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 2021, la commission de souscription s'élève à 36 935 467 €.

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 2021, la commission de gestion (en zone euro) s'élève à 1 599 162 € ;
- en dehors de la zone euro de 16,80 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. Au 31 décembre 2021, la commission de gestion (en zone hors euro) s'élève à 8 693 866 €.

Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur 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 2021, la commission d'arbitrage sur actifs immobiliers s'élève à 337 395 €.

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 240,00 € TTI. Au 31 décembre 2021, la commission de cession 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 2021, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est nulle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 mars 2022

[Le commissaire aux comptes](#)
[PricewaterhouseCoopers Audit](#)

[Jean-Baptiste DESCHRYVER](#)

Rapport de la conformité et de l'audit interne

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

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) 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 doté 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 1^{er} niveau** réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- **les contrôles permanents de 2^e niveau** réalisés par l'équipe Contrôle Interne, point central du dispositif de conformité et de contrôle interne, en charge de la relation avec l'autorité de contrôle (l'Autorité des Marchés Financiers),

qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;

- **les contrôles périodiques de 3^e niveau**, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel. 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 2021 intègre ainsi les nouvelles contraintes réglementaires notamment, par exemple, les exigences liées au règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en application le 10 mars 2021.

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 a mis en place 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 fait l'objet d'un contrôle 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.

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. CORUM veille à la sensibilisation de ses porteurs de parts et prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement la liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle a également publié un avertissement à destination des épargnants et un communiqué sur les arnaques ainsi qu'un outil de détection AMF PROTECT EPARGNE.

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

L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur qui évolue sur des fonctions spécifiques bénéficie d'un entretien déontologique sur mesure lors de son arrivée. L'ensemble des collaborateurs ont par ailleurs été formés et sensibilisés sur l'exercice 2021, notamment par la formation annuelle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

L'équipe Conformité s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés, 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'actualité trimestriel.

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

La société de gestion n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins CORUM Asset Management prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la société de gestion.

Les challenges de 2022

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 niveaux. Un outil de contrôle interne est mis en place pour la campagne de contrôles 2022 afin de documenter de façon uniforme les plans de contrôle de toutes les entités, de maintenir une piste d'audit et de pouvoir suivre en temps réel le taux de réalisation des contrôles.

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 2021 a été également marquée par le déploiement opérationnel de la 5^e directive européenne sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme qui a renforcé l'approche par les risques lors de l'entrée en relation avec un client, locataire ou encore lors des transactions immobilières.

Le Règlement Général sur la Protection des Données a également eu encore une forte incidence sur le dispositif en 2021 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, CORUM Asset Management s'est doté d'un outil de pilotage de la conformité au RGPD. De plus, la politique de protection des données régulièrement révisée est disponible sur le site internet.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI CORUM XL ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de 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 9 juillet 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 2021 est de 19,5 %.

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.

Information des associés

L'information délivrée aux associés est notre priorité. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (fil d'actualité, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM XL en toute transparence. 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 efficacité, réalisation des objectifs fixés sur l'atteinte des objectifs de résultat de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 5 664 k€ pour 56 ETP (équivalent temps plein) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 78 % et de rémunérations variables à hauteur de 22 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du Personnel Identifié, au sens de la directive AIFM 2011/61/UE (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risque), s'élève à 704 k€ (865 k€ en 2020), dont 24 % pour les collaborateurs dont les activités ont une incidence sur le profil de risque de la SCPI CORUM XL

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte du 19 avril 2022

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

Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire

Première 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 2021 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 52 634 542,77 € et un capital social nominal de 959 408 137,60 €.

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 2021	52 634 542,77 €
Report à nouveau	31 089,73 €
Résultat disponible à affecter	52 665 632,50 €
Dividende	52 613 390,55 €
Report à nouveau après affectation	52 241,95 €

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	1 022 928 838,27 €	159,93 €
Valeur de réalisation	1 046 573 752,34 €	163,63 €
Valeur de reconstitution	1 274 433 891,64 €	199,25 €

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

L'Assemblée Générale décide la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant de 1 167 476,44 € brut soit 833 827,44 € net de fiscalité, versé en un acompte par la société de gestion selon les dispositions de l'article 34 des statuts, sur la base du nombre de parts souscrites au 31 décembre 2021 et versé aux associés propriétaires de ces parts.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale fixe à 800 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société CORUM XL et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires, et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts.

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

Septième résolution

L'indemnité des membres du Conseil de surveillance reste inchangée

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2022. 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.

Huitième résolution

Conformément à l'article 28 des statuts, l'Assemblée Générale constate que le mandat de CBRE VALUATION est arrivé à échéance et décide de nommer Jones Lang Lasalle (JLL) en qualité d'Expert Immobilier pour une durée de 5 ans, à compter de l'exercice 2022.

Neuvième 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.

Du ressort de l'Assemblée Générale extraordinaire**Dixième résolution****Changement de l'intitulé du titre V des statuts**

L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, propose de préciser que le titre V des statuts porte à la fois sur les missions des commissaires aux comptes et celles du dépositaire. Par conséquent, l'Assemblée Générale extraordinaire propose de modifier l'intitulé du titre V des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« TITRE V – COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DÉPOSITAIRE »

Le reste du titre V est inchangé.

Onzième résolution**Assouplissement de la forme du certificat de détention de parts**

L'Assemblée Générale extraordinaire propose d'assouplir les modalités relatives au certificat d'inscription au registre des associés de la société de gestion et de modifier en conséquence l'article 9 des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES
[...] À chaque associé, il est délivré par la société de gestion un certificat attestant son inscription sur ce registre. Ce certificat ne constitue pas un titre négociable. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception du certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte. »

Le reste de l'article est inchangé.

Douzième résolution**Simplification des modalités de nantissement des parts pour les associés qui les financent à crédit**

L'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, propose de modifier les dispositions relatives aux formalités de signification de nantissement, conformément à la réglementation applicable et de modifier l'article 13 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES
Conformément aux dispositions de l'article 1866 du Code civil : "Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 2355 du Code civil." »

Treizième résolution**Simplification des modalités de retrait d'un associé**

À des fins d'harmonisation, l'Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, propose de modifier l'article 14 des statuts, lequel est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ
[...] Pièces à envoyer à la société
L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception.
Les parts seront annulées. »

Le reste de l'article est inchangé.

Quatorzième résolution

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



JACOBS, HGF LIMITED,
THE INSOLVENCY SERVICE
Leeds - Royaume-Uni
Acquis le 9 août 2019

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 2021.

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.

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

Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2022.

Le dépositaire

CACEIS Bank France

1-3 place Valhubert

75013 Paris

Conception, réalisation et impression : AGENCIEZEBRA.COM

 **PEFC** 10-31-1291 / Certifié PEFC / pefc-france.org

2022,
retour au
solitaire

CORUM et la voile

Pourquoi la voile ?

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

« Ce projet initié en 2018 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 du groupe CORUM



Retour sur 2021

En 2021, l'IMOCA CORUM L'Épargne et son skipper Nicolas Troussel étaient engagés sur une saison en duo et en équipage. Sébastien Josse, marin confirmé et expérimenté, déjà impliqué dans la préparation du Vendée Globe 2020, est alors devenu le co-skipper de l'équipe pour l'année. Ensemble, Nicolas et Sébastien ont remporté la première étape de The Ocean Race Europe (épaulés par Marie Riou et Benjamin Schwartz) et terminé à la 8^e place de la Transat Jacques Vabre, première transatlantique du bateau, après une remontée exceptionnelle. L'année a également été marquée par l'installation de nouveaux foils dernière génération, une innovation technologique permettant un gain de vitesse considérable pour le bateau. En chantier en début d'année afin d'y apporter des améliorations pour les courses à venir, le bateau est remis à l'eau en avril 2022.

Une équipe pour fiabiliser et optimiser

Depuis septembre 2021, l'équipe voile a constitué un bureau d'études mené par Armand de Jacquilot afin d'établir un plan de fiabilisation et de développement pour le bateau. Soutenu par une équipe technique en partie renouvelée, il va pouvoir s'appuyer sur les milles parcourus et les courses auxquelles CORUM L'Épargne a participé pour continuer de faire progresser le bateau dans le but d'atteindre la meilleure performance possible et d'être prêts pour le Vendée Globe 2024.

Programme 2022

- **MAI** : Bermudes 1000 Race
- **JUIN** : Vendée - Arctique - Les Sables-d'Olonne
- **13 AU 18 SEPTEMBRE** : Défi Azimut - Lorient Agglomération
- **6 NOVEMBRE** : Route du Rhum



Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici



CORUM
XL

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