CORUM XL

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

OBJECTIF

Ce présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

NOM DU FONDS : CORUM XL

CODE LEI : 969500L43YRCEHKQRC20

CODE ISIN : FR0013397692

SOCIÉTÉ DE GESTION : CORUM Asset Management, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 531 636 546, agréée en France par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 14 avril 2011, agrément AIFM en date du 10/07/2014.

SITE INTERNET : www.corumbutler.com

CONTACT : appelez le +33 (0)1 53 75 87 48 ou envoyez un e-mail à contact@corum-am.com

AUTORITÉ COMPÉTENTE : Autorité des marchés financiers

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 13 octobre 2023

AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE :

CORUM XL est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

OBJECTIFS :

- Stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers professionnels suivant les cycles des différents marchés immobiliers
- Zone géographique : Europe zone euro, hors zone euro, et Canada
- Composition du portefeuille : bureaux, santé, commerce, hôtel, activité, logistique...
- Distribution mensuelle avec possibilité de réinvestissement des dividendes
- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le montant maximum du recours à l'emprunt est voté en assemblée générale
- Valorisation dans le temps de la valeur du patrimoine
- Objectif de performance annuel (DVM) net de frais de 5% (non garanti)

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :

CORUM XL peut être commercialisée à tout investisseur. Il n'y a pas de niveau minimum de connaissance ou expérience des instruments financiers pour devenir investisseur.

Les investisseurs doivent connaître et accepter le risque de devise, le risque de perte en capital et de variation à la hausse comme à la baisse de leur revenu en fonction de l'évolution du marché immobier et du cours des devises, ainsi qu'une liquidité des parts limitée en contrepartie du niveau de rendement attendu. CORUM XL ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital.

CORUM XL s'adresse uniquement aux investisseurs souhaitant faire un placement sur le long terme (durée recommandée 10 ans). CORUM XL s'adresse à des investisseurs souhaitant se constituer ou diversifier leur patrimoine dans des actifs immobiliers en zone euro et hors zone euro.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le plus faible ← → Risque le plus élevé

L'indicateur de synthétique risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

Cette classification tient compte du caractère récent de CORUM XL. La catégorie de risque est susceptible d'évoluer dans le temps, notamment en fonction des performances réalisées.

CORUM XL présente un risque de change du fait de sa stratégie d'investissement au-delà de la zone euro.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risque de liquidité et d'effet de levier éventuel, non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque.

CORUM XL ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Société Civile de Placement Immobilier à capital social variable.
1 rue Euler, 75008 Paris - www.corumbutler.com - RCS Paris 824 562 581 - Objet social : Acquisition et Gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

INVESTISSEMENT 10 000€		1 an	5 ans	10 ans
SCÉNARIOS*	DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ans			
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	7 834 €	6 737 €	5 989 €
	Rendement annuel moyen	-21,66 %	-7,59 %	-5,00 %
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	8 732 €	10 000 €	12 307 €
	Rendement annuel moyen	-12,68 %	0,00 %	2,10 %
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	9 355 €	11 975 €	16 305 €
	Rendement annuel moyen	-6,45 %	3,67 %	5,01 %
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts**	10 094€	14 668 €	22 484 €
	Rendement annuel moyen	0,94 %	7,96 %	8,44 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur en cas de rétrocession.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI CORUM ASSET MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI CORUM XL serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garantie ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Société Civile de Placement Immobilier à capital social variable.
1 rue Euler, 75008 Paris - www.corumbutler.com - RCS Paris 824 562 581 - Objet social : Acquisition et Gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

INVESTISSEMENT DE 10 000€			
SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux (€)	1 409 €	3 143 €	5 205 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)	14,09 %	4,95 %	2,95 %

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique (sur la base des données financières 2022) :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT SI VOUS SORTEZ APRÈS UN AN				
COÛTS PONCTUELS	Coûts d'entrée	12,00 %	1 200,00 €	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,0 %	0,00 €	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
COÛTS RÉCURRENTS	Coûts de transaction de portefeuille	0,60 %	59,70 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée).
	Autres coûts récurrents	1,49 %	149,48 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (hors coût d'entrée). S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les charges immobilières.
COÛTS ACCESSOIRES	Commissions liées aux résultats	0,00 %	0,00 €	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	0,00 €	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre 2).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

La politique de réclamation est disponible dans les mentions légales sur www.corumbutler.com/mentions-legales ou sur simple demande à contact@corum-am.com.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles sur www.corumbutler.com.
La SCPI a été classifiée article 6 au sens de SFDR.

CORUM Asset Management
Société de Gestion de Portefeuille Agrément AMF GP-11000012 du 14 avril 2011 - 1 rue Euler, 75008 Paris RCS Paris 531 636 546
C070 - 13 octobre 2023

2023

RAPPORT ANNUEL

L'essentiel de votre épargne

CORUM XL

Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier à long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans.
Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital.

De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises.
Le rachat des parts n'est pas garanti.

Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LA PRESSE EN PARLE

LE COURRIER FINANCIER

L'année 2023 sera donc l'occasion de renforcer la diversification de CORUM XL. Cette tendance devrait encore s'accélérer dans les mois et années à venir. Désormais âgée de plus de cinq ans, la SCPI CORUM XL pourrait être amenée à revendre certains de ses immeubles britanniques si l'opportunité se présente.

31 octobre 2023

LeParticulier

L'originalité des SCPI CORUM ?
Leur démarche résolument opportuniste et diversifiée qui leur permet de viser les bonnes affaires partout où elles se trouvent, quitte à être à contre-courant des tendances.

1er janvier 2024

Ghelamco Hotel, Crédit Agricole
Varsovie - Pologne
Acquis le 18 décembre 2023

L'ÉDITORIAL | 4

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 9
L'essentiel de l'année 2023 | 10
Les distinctions | 12

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 15
L'analyse du marché immobilier | 16

SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 19
Le profil du patrimoine immobilier | 20
Une présence dans 11 pays en Europe et outre-Atlantique | 22
Les immeubles acquis en 2023 | 23

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 27
Le marché des parts | 28
Les données financières | 29
Les comptes annuels de l'exercice 2023 | 32

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 45
Rapport de la société de gestion | 46
Rapport du Conseil de surveillance | 48
Rapport du commissaire aux comptes | 50
Rapport spécial du commissaire aux comptes | 52
Rapport de la conformité et de l'audit interne | 54
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte | 59

NOS ENGAGEMENTS : S'INVESTIR POUR RÉUSSIR | 62

L'ÉDITORIAL

“Votre SCPI se préparait depuis longtemps au scénario de 2023 et a passé l'épreuve grâce à votre confiance.”

Fortius London Limited,
Lendscape Limited...
Wimbledon - Royaume-Uni
Acquis le 23 décembre 2022

Frédéric PUZIN
Fondateur de
CORUM L'Épargne

À l'heure du bilan annuel, je trouvais intéressant, avant de rédiger ces lignes, de relire quelques-uns des éditos publiés ici ces dernières années... Voici par exemple ce que j'écrivais en mars 2020 :

“Cela fait plusieurs années que je m'inquiète dans les Rapports Annuels ou les Fils d'Actualité de la hausse des prix du marché immobilier : en effet, les taux d'intérêt n'ont cessé de baisser jusqu'à devenir nuls, ce qui a justifié de la part des investisseurs l'achat d'immeubles de plus en plus chers. (...) Beaucoup d'acheteurs avec de l'argent plein les poches ont ainsi produit une inflation sans précédent : les prix de l'immobilier européen ont été artificiellement portés vers des sommets et le rendement des placements immobiliers vers le bas (...) [Or], plus on achète cher, plus le risque que l'on prend est important : risque d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt ou de tout autre événement de nature à ébranler la confiance des investisseurs.”

Rapport annuel CORUM Origin 2019

Il aura fallu deux ans pour voir ce scénario se réaliser. À partir de la fin du premier trimestre 2022, la hausse des taux d'intérêt a compliqué l'accès au crédit et drastiquement réduit le nombre d'acheteurs en capacité d'investir... Vous connaissez la suite : qui dit moins d'acheteurs, dit baisse des prix immobiliers – un vrai retournement de situation après la flambée qu'ils avaient connue depuis 2016. Chez CORUM, nous avons immédiatement salué ce retour à la normale : l'argent a retrouvé la valeur qu'il avait perdue sous l'ère des taux négatifs. Aujourd'hui, prêter rémunère à nouveau, et donc, épargner rémunère à nouveau.

Mais, vous l'aurez sans doute lu, entendu, ou même vécu : le marché des SCPI au sens large n'est pas sorti tout à fait indemne de l'année 2023, même si le mécanisme s'est enclenché bien avant, dès 2022. La baisse des prix immobiliers a impacté la valeur du patrimoine de certaines SCPI dont les immeubles, achetés très cher, ont commencé à se déprécier. Ces SCPI ont alors été contraintes de réduire leur prix de part en cours d'année pour l'ajuster à la nouvelle valeur de leur patrimoine. Ce repli a motivé le départ de plusieurs gros investisseurs. Or leur sortie n'a pu être compensée par l'entrée de nouveaux épargnants. D'où les problèmes de liquidité rencontrés par une partie de ces SCPI, qui peinent à rembourser les clients souhaitant revendre leurs parts... On peut alors légitimement comprendre la défiance côté épargnants.

Avoir un objectif de rendement : le fusible protecteur !

Il ne fallait pas être grand clerc pour prédire un tel scénario. La question n'était pas de savoir s'il se produirait, mais quand. Les équipes de CORUM s'y préparent depuis des années, en suivant sans déroger une approche consistant à utiliser le marché plutôt que le subir. Au centre de cette démarche, une contrainte : délivrer un rendement de 5 % ; c'est l'objectif de CORUM XL (non garanti). Il s'agit à la fois d'un objectif que nous nous donnons et que nous vous partageons, et d'un garde-fou dans notre gestion. Rien ne nous obligeait d'ailleurs à définir d'avance un objectif de performance ; il est pourtant devenu un formidable moteur !

Afin de tenir cet objectif de 5 % de rendement, nous avons dû naturellement nous détourner des marchés trop chers, comme l'étaient déjà la France ou l'Allemagne au début des années 2010, pour aller rechercher les opportunités dans toute la zone euro. Cet opportunisme européen nous a mécaniquement amenés à fortement diversifier les acquisitions, tant en termes de typologies que de pays.

C’est également la contrainte du rendement qui nous incite à freiner la collecte d’épargne lorsque les prix immobiliers deviennent trop élevés pour nous permettre de tenir l’objectif.

Résultat de cette discipline ? En 2023, CORUM XL a tenu son objectif de rendement pour la septième année consécutive, avec 5,40 % (sachant que les performances passées ne présagent pas des performances futures). De plus, selon les experts externes chargés de l’évaluer, la valeur du patrimoine de votre SCPI n’a pas subi de perte de valeur substantielle malgré la baisse généralisée des prix immobiliers cette année. Voila qui tend a confirmer que CORUM XL suit une stratégie pertinente. Voila qui tend a confirmer que CORUM XL suit une stratégie pertinente. Conséquence, le prix de la part de votre SCPI ne nécessite pas d’être révisé suite aux expertises réalisées fin 2023. Philippe Cervesi, président de CORUM Asset Management, vous en reparlera plus loin.

Un marché qui s’assainit

Vous êtes aujourd’hui près de 120 000 épargnants à faire confiance aux SCPI CORUM et nous gérons pour vous plus de 6 milliards d’épargne. **Votre épargne !** CORUM XL compte à elle seule près de 50 000 associés et plus de 2 milliards d’épargne. C’est pour nous une grande responsabilité dont nous avons pleinement conscience.

Nous retrouvons aujourd’hui un marché assaini : le placement immobilier est à nouveau rémunérateur ; les rendements générés par les immeubles au jour de leur achat sont plus élevés car les prix ont baissé. Mais, si l’investissement immobilier est favorable aux acheteurs, encore faut-il être capable d’investir sans faire appel au crédit bancaire. C’est justement la situation dont ont bénéficié les SCPI CORUM en 2023, grâce à la confiance que vous leur avez accordée en apportant plus d’1 milliard d’euros d’épargne.

Et maintenant, que va-t-il se passer en 2024 ? La hausse des taux d’intérêt décidée par les banques centrales à partir du début de l’année 2022 a permis de juguler l’inflation. Mais qui dit hausse des taux d’intérêt dit aussi moins de crédit pour les ménages et moins de financement pour les entreprises. Donc moins de consommation pour les ménages et moins d’activité pour les entreprises. Ce qui n’est pas sans impact sur l’emploi, les investissements, les recettes de l’État… Et le spectre d’une récession n’est pas totalement à écarter ; en 2023, le phénomène a déjà touché un pays comme l’Autriche.

Pour éviter cet engrenage, les banques centrales ont un peu relâché la pression sur les taux d’intérêt au quatrième trimestre 2023. Le taux auquel l’État français emprunte (OAT à 10 ans) est ainsi passé d’un plus haut à 3,56 % mi-octobre 2023 à 2,56 % au 31 décembre[1]. Même si ce taux est depuis reparti à la hausse (2,98 % le 29/02/2024[1]), les observateurs s’accordent à dire qu’il rebaissera d’ici la fin de l’année. Espérons qu’il ne soit pas trop tard et que la mécanique de la récession ne soit pas déjà enclenchée. Car si pour lutter contre l’inflation, nous devions aboutir à une récession, autant choisir entre la peste et le choléra !

Parmi les bénéficiaires d’un mouvement de baisse des taux d’intérêt, après la forte hausse que nous connaissons depuis 2022, figurent probablement les épargnants qui auront su saisir cette fenêtre de taux d’intérêt élevés. D’une part, ils auront acheté dans de bonnes conditions avec des niveaux de rendement importants. D’autre part, si la tendance au repli des taux d’intérêt se confirme, leurs investissements pourraient, en sens inverse, prendre de la valeur et leur permettre de gagner en capital…

[1] OAT 10 ans. Source : Banque de France.

Fortius London Limited,
Lendscape Limited…
Wimbledon - Royaume-Uni
Acquis le 23 décembre 2022

Ghelamco Hotel, Crédit Agricole
Varsovie - Pologne
Acquis le 18 décembre 2023

5 %
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM XL

Évolution du rendement et prix de la part

Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l’opinion de leur auteur, ils ne constituent pas un conseil en investissement.

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

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

“Très bonne transparence de l'information. Produits au top des classements des journaux spécialisés !”

Bernard C.

HR Group
Rotterdam - Pays-Bas
Acquis le 11 avril 2023

L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2023

Automatic Data Processing Limited
Staines-upon-Thames - Royaume-Uni
Acquis le 25 novembre 2022

CORUM XL, 7 ANS D'OBJECTIFS DÉPASSÉS

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. Depuis sa création, vous faites confiance à la stratégie déployée par CORUM XL dans et hors zone euro. Une démarche qui a fait la différence dans cette période singulière que nous traversons. Votre SCPI continue de tenir et même dépasser son objectif de rendement avec 5,40 % en 2023, et un patrimoine dont la valeur reste stable.

5 %
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM XL

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

Rendement annuel (taux de distribution) de CORUM XL. Le rendement en 2017 est annualisé

Augmentation du prix de la part

Source : CORUM.

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.
Risque de perte en capital, liquidité limitée et rachat des parts non garanti.

LES CHIFFRES CLÉS

10,53 €
Dividende annuel brut par part en 2023

Les associés CORUM XL en jouissance sur l'ensemble de l'année 2023 ont perçu un dividende brut de 10,53 € par part.

5,40 %
Rendement (taux de distribution) de CORUM XL en 2023

Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM XL. Le taux de distribution se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.
La légère baisse de rendement en 2023 s'explique principalement par l'augmentation significative du prix de la part en 2022. À niveau de loyers constant, plus le prix de part (le dénominateur) augmente, plus le rendement diminue… c'est mathématique ! Toutefois, une baisse du rendement n'induit pas forcément une baisse du montant que l'épargnant va vraiment percevoir… dans la mesure où les loyers perçus, et donc les dividendes versés, ne bougent pas.

4,28 %
Objectif de taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans
Objectif sur 10 ans : 10 %

Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (5 ans), en prenant en compte : l'évolution du prix de la part (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période) ; l'ensemble des dividendes perçus. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).

48 434
associés (+21 % vs 2022)

Vous êtes plus de 48 000 à avoir rejoint CORUM XL depuis sa création, soit 8 325 de plus que l'année dernière à la même période. Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

1 919 millions d'€
Capitalisation (+16 % vs 2022)

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2023, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI.

Sovereign Housing Association Limited
Basingstoke - Royaume-Uni
Acquis le 26 mai 2023

LES DISTINCTIONS

LES SCPI CORUM PRIMÉES PAR LES EXPERTS DU MARCHÉ

En 12 ans, CORUM a été récompensée 66 fois pour la qualité de ses SCPI et de sa gestion. **En 2023, 5 nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de votre SCPI CORUM XL.**

Gestion de Fortune
Victoires de la Pierre Papier

Meilleur service aux investisseurs

Depuis 2018, nos SCPI sont régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune. 2023 ne manque pas à l'appel, puisque nous avons reçu un prix emblématique qui vient récompenser la qualité du service que nous vous délivrons.

Good Value for Money

Sélection Premium

CORUM XL obtient pour la deuxième année consécutive le label Sélection Premium de Good Value for Money. Ce label récompense notamment la performance depuis la création, l'agilité dans les opérations d'acquisition et de cession et les taux d'occupation supérieurs à 99 %.

Tout sur mes finances
Top d'Or

Top d'Or du bulletin d'information

CORUM est une nouvelle fois récompensée pour la qualité de ses bulletins d'information trimestriels (fils d'actualité) et la transparence de sa communication.

Le Particulier
Victoires des SCPI

Victoire d'Argent dans la catégorie SCPI diversifiées

Après avoir reçu le prix de la SCPI la plus prometteuse sur 3 années consécutives, CORUM XL se distingue dans une nouvelle catégorie qui prend en compte 3 critères : perspectives futures, performances passées et qualité intrinsèque. Ce nouveau prix reçu en 2023 vient récompenser les bonnes performances et la stratégie opportuniste en zone euro et au-delà.

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

Société Générale de Surveillance, Vodafone...
Madrid - Espagne
Acquis le 1er juillet 2022

OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER

“L’équipe dirigeante a des convictions qu’elle explique bien : constitution d’équipes locales dans les pays investis, relations sans intermédiaires avec les locataires pour être plus réactif, pas de report à nouveau, vente des immeubles si opportunité.”

Éliane G.

Ghelamco Hotel, Crédit Agricole
Varsovie - Pologne
Acquis le 18 décembre 2023

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

“Les experts qui évaluent le patrimoine de votre SCPI ont confirmé sa quasi-stabilité. CORUM XL maintient donc son prix de part en 2023.”

Capgemini
Utrecht - Pays-Bas
Acquis le 7 juillet 2023

Philippe CERVESI
Président
de CORUM Asset Management

Le sujet de la valeur du patrimoine, et donc des prix de part, a été le principal enjeu pour les épargnants de SCPI en 2023. Si cette question a fait tant de bruit, c'est certainement parce que nous nous étions tous habitués à voir les patrimoines s'apprécier naturellement au gré de la hausse des prix immobiliers sur fond de baisse des taux d'intérêt pendant près d'une décennie atteignant des niveaux de plus en plus bas. Peu d'investisseurs et peu d'épargnants imaginaient un retournement de marché capable d'affecter la valeur du patrimoine de leur SCPI. L'idée erronée que la pierre est une valeur refuge reste fermement ancrée dans les esprits… Or la hausse des taux d'intérêt évoquée par Frédéric Puzin dans son édito a bel et bien fait basculer le marché immobilier dans une nouvelle ère, marquée par la baisse généralisée des prix. La mécanique est simple : à revenu équivalent, si vous voulez que votre placement vous rapporte plus, il faut le payer moins cher. Et dans l'immobilier, si le loyer ne bouge pas, il faut que le prix de l'immeuble baisse pour augmenter le rendement…

Vous le constaterez dans ce rapport annuel : le patrimoine de votre SCPI n'a pratiquement pas subi de perte de valeur selon les estimations données par les experts indépendants diligentés comme tous les ans pour réaliser la traditionnelle évaluation de fin d'année. Ces experts sont bien sûr des professionnels reconnus, qui effectuent également l'expertise du patrimoine d'autres SCPI du marché. La valeur des immeubles étant restée quasiment stable en 2023, le prix de part de CORUM XL n'a pas bougé. En comparaison, le marché immobilier européen enregistre une baisse de valeur des immeubles professionnels allant de 6 % à 19 % selon le secteur en 2023[1].

En 2023, votre confiance a particulièrement compté

Pourquoi le patrimoine de CORUM XL n'accuse-t-il pas de perte de valeur substantielle en 2023 ? La réponse réside dans plusieurs facteurs déterminants. D'abord, nous adaptons la collecte aux conditions de marché, afin de toujours maîtriser les investissements de la SCPI et de respecter ainsi son objectif de rentabilité. Ensuite, votre SCPI fait preuve d'opportunisme sur les marchés immobiliers. Par ailleurs, des équipes internes de CORUM réalisent des investissements partout en Europe et sont en relation directe avec les locataires…

En 2023, dans un marché redevenu favorable aux investisseurs, les SCPI CORUM avaient largement rouvert les vannes de la collecte pour essayer de tirer parti du contexte… avec comme carte de visite leur historique de performances (même si, rappelons-le, les performances passées ne présagent pas des performances futures). Elles ont ainsi recueilli plus d'1 milliard d'euros en 2023, dont près de 283 millions pour CORUM XL.

Des opportunités saisies

Cette confiance que vous leur accordez leur donne les moyens de saisir les nouvelles opportunités de marché et d'acheter des immeubles aux prix particulièrement attractifs que nous rencontrons depuis un peu plus d'un an maintenant. Ces immeubles achetés dans de bonnes conditions aideront à préparer les potentielles performances de demain (non garanties), tant en termes de rendements issus des loyers qu'en termes de perspective de plus-values (également non garanties).

En 2023, CORUM XL a investi plus de 290 millions d'euros à travers l'acquisition de 6 nouveaux immeubles au Royaume-Uni, aux Pays-Bas, en Italie et en Pologne. Parmi eux, le siège néerlandais de l'un des géants du numérique, Capgemini. Acquis pour 86 millions d'euros, il offrait ainsi un rendement de 7,65 % au jour de son achat[2]. De manière générale, les immeubles ont été achetés en 2023 avec de meilleurs taux de rendement à l'acquisition qu'au cours des années précédentes. 2023 a également été l'occasion de signer des baux particulièrement longs : c'est notamment le cas pour les 4 hôtels achetés l'an dernier par votre SCPI dont les baux s'étendent de 18 à 25 ans. Ces acquisitions ont permis de renforcer la diversification sectorielle et géographique de CORUM XL.

Vous le savez, la particularité de votre SCPI est d'investir en dehors de la zone euro et donc de chercher à utiliser l'évolution du cours de devises, notamment la livre sterling, par rapport à l'euro. En l'occurrence, la livre sterling reprend des couleurs depuis quelques semaines, à 1,17 euro pour une livre au 11 mars 2024 contre 1,15 euro pour une livre le 31 décembre 2023 (date officiellement retenue pour l'expertise du patrimoine). En clair, par la simple remontée de la livre sterling, le patrimoine britannique de votre SCPI a déjà pris de la valeur en comparaison de celle issue de l'expertise annuelle du patrimoine fin 2023. Si cette tendance se confirme, votre SCPI pourra envisager de revendre certains de ses immeubles au Royaume-Uni et chercher à dégager de potentielles plus-values.

Quelles perspectives en 2024 ? Après une baisse au quatrième trimestre 2023, les taux d'intérêt sont repartis à la hausse au premier trimestre 2024, mais la suite de l'année pourrait marquer leur stabilisation, voire leur baisse, ce qui entraînerait probablement une remontée des prix immobiliers. Pas de changement de direction à attendre avant plusieurs mois toutefois : par nature, le marché immobilier a besoin de temps pour réagir. Tous les pays ne s'ajustent d'ailleurs pas à la même vitesse, mais la spécificité d'une SCPI internationale comme CORUM XL est de savoir identifier et utiliser ces différences sur son vaste terrain de jeu ! Sauf événement politique majeur, les conditions restent donc réunies en 2024 pour poursuivre le travail et continuer de préparer l'avenir.

Évolution du rendement moyen au moment de l'acquisition des immeubles[2]

6,86 %
Moyenne 2019-2022

[1] Source : Green Street.
[2] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur, ils ne constituent pas un conseil en investissement.

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

SE DÉVELOPPER ET INNOVER

“C’est un nouveau mode d’épargne ! Pour nous, CORUM, par son expérience, nous permet de franchir le pas avec sérénité.”

Roger P.

Edrington, Hilton, HP,
Royal Sun Alliance
Glasgow - Royaume-Uni
Acquis le 23 juin 2023

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

AU 31 DÉCEMBRE 2023

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)[1] ET FINANCIER (TOF)[2] 2023

95,75 %
Taux d'occupation physique (TOP)

98,78 %
Taux d'occupation financier (TOF)

Locaux occupés
0,22 % de loyers sous franchise (soit 1,22 % en recherche de locataires).

Locaux vacants (16)
Le détail des espaces vacants est disponible en page 47.

[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 rapport entre les loyers facturés et facturables (y compris les locaux sous franchise de loyer). Ce taux mesure la performance locative financière.

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

AU 31 DÉCEMBRE 2023

77
nombre d'immeubles

183
nombre de locataires

7,07 années, soit jusqu'en janvier 2031
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

653 912 m²
superficie totale
(dont superficie vacante : 31 557 m²)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

AU 31 DÉCEMBRE 2023
(en % de la valeur vénale)

67 % Bureau
13 % Commerce
10 % Hôtellerie
6 % Industriel et logistique
2 % Santé
1 % Education
1 % Parking

HR Group
Rotterdam - Pays-Bas
Acquis le 11 avril 2023

UNE PRÉSENCE DANS 11 PAYS EN EUROPE ET OUTRE-ATLANTIQUE

Nombre d'investissements réalisés en 2023

Nombre d'investissements réalisés avant 2023 (hors ventes)

LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2023

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

Sovereign Housing Association Limited

Basingstoke

ACQUIS LE 26 MAI 2023

Prix de l'acquisition : 27 millions d'euros

Rendement à l'acquisition : 6,4 %

Durée du bail restant à courir : 15,6 ans

Locataire : Sovereign Housing Association Limited

Surface locative : 5 706 m²

Typologie : Bureau

La « Sovereign House » est située au cœur du centre-ville de Basingstoke au sud-ouest de Londres. Entouré de commerces et d'espaces de loisirs, l'immeuble est accessible via la zone attractive de Basing view détenue et récemment rénovée par le gouvernement local.

Construit en 2018, il s'étend sur 5 étages et est relié à un second bâtiment de parking de plus de 200 places. Il affiche par ailleurs un diagnostic de performance énergétique de classe « A » et a obtenu la certification environnementale BREEAM avec la notation « Excellent ».

La propriété est entièrement occupée par le siège social de Sovereign Housing Association, une organisation à but non lucratif exerçant dans le domaine du logement social. Elle compte parmi les dix principales associations de logement du pays, emploie plus de 2 000 personnes et gère plus de 60 000 logements au Royaume-Uni. Avec un chiffre d'affaires d'environ 492 millions d'euros en 2022, elle démontre une solide performance financière. Par ailleurs au moment de l'achat, la société est engagée avec un bail de plus de 15 ans, offrant une visibilité sur les loyers à long terme et créant ainsi de la valeur pour votre SCPI et votre épargne. Il s'agit d'un bail dit « triple net », c'est-à-dire que l'ensemble des charges et travaux sera supporté par le locataire et non par votre SCPI.

Multi-locataires

Glasgow

ACQUIS LE 23 JUIN 2023

Prix de l'acquisition : 45 millions d'euros

Rendement à l'acquisition : 6,5 %

Durée du bail restant à courir : 6,7 ans

Locataires : Edrington, Hilton, HP, Royal Sun Alliance

Surface locative : 8 127 m²

Typologie : Bureau

L'immeuble est situé au cœur du quartier central des affaires de Glasgow, dans le nord du Royaume-Uni. Il bénéficie d'un emplacement central à proximité immédiate des transports en commun, lui conférant ainsi un véritable atout géographique pour garder ou attirer les locataires. Construit en 1990, le bâtiment a été entièrement rénové en 2018 pour plus de 6 millions d'euros.

Il est actuellement loué à quatre locataires, engagés sur une durée moyenne de près de 7 ans avec des baux dits « triple net », c'est-à-dire qu'ils supportent l'ensemble des travaux et charges (taxe foncière, assurance…). L'établissement accueille au total 600 employés de quatre entreprises de renommée mondiale. Les 2 premiers étages et une partie du 3e sont loués à Hilton, le troisième groupe hôtelier mondial, qui y a installé son siège social. Le reste du 3e étage accueille Royal Sun Alliance, la plus ancienne compagnie d'assurance générale aujourd'hui leader sur son marché. Le 4e étage est occupé par Edrington & Beam Suntory, le premier producteur mondial de whiskies écossais de marque. Le Groupe a installé ses services marketing, vente et distribution au sein de l'immeuble. Enfin, le 5e étage accueille les principaux bureaux écossais de Hewlett-Packard, premier fournisseur mondial de solutions informatiques.

Ces quatre locataires d'envergure renforcent la confiance de CORUM dans la pérennité et la solidité des revenus locatifs générés sur le long terme.

Capgemini
Utrecht

ACQUIS
LE 7 JUILLET 2023

Prix de l'acquisition :
86 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
7,7 %

Durée du bail restant à courir :
4,8 ans

Locataire :
Capgemini

Surface locative :
21 000 m²

Typologie :
Bureau

PAYS-BAS

L'achat de cet immeuble reflète la capacité de votre SCPI CORUM XL à tirer parti de la nouvelle donne de marché en réalisant de bonnes affaires. Pour preuve : nous constatons qu'en juillet 2022, sa valeur dépassait de plus de 20 % le prix auquel CORUM l'a acquis.

Son rendement à l'acquisition n'atteignait alors que 5,65 % contre 7,7 % aujourd'hui. L'impact pour votre patrimoine : plus de rendement ainsi qu'une possible future plus-value, si l'immeuble venait à être cédé dans des conditions de marché plus opportunes. Ce nouvel immeuble est idéalement situé dans le quartier « Leidsche Rijn » d'Utrecht, une zone de bureaux à l'attractivité grandissante. Des développements majeurs y sont d'ailleurs en cours de réalisation jusqu'en 2025, parmi lesquels : 30 000 m² de logements, 22 400 m² de commerces, 25 000 m² de bureaux et un nouvel hôtel Marriott.

Construit en 2013, l'immeuble s'étend sur 21 000 m² de bureaux modernes, répartis sur 5 étages. Il bénéficie d'une belle visibilité avec sa façade longue de 240 mètres donnant sur une des autoroutes les plus fréquentées des Pays-Bas. Dernier point et non le moindre, l'immeuble est entièrement occupé par le siège social de la filiale néerlandaise du groupe Capgemini. Vous avez dû en entendre parler ? Cette multinationale française est l'un des principaux cabinets de conseils au monde. Avec un chiffre d'affaires de 18 milliards d'euros, il opère dans plus de 50 pays et emploie plus de 340 000 collaborateurs !

Multi-locataires
Liverpool

ACQUIS
LE 15 SEPTEMBRE 2023

Prix de l'acquisition :
18 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
7,4 %

Durée du bail restant à courir :
18,7 ans

Locataires :
Accor, Tesco, Q-Park

Surface locative :
12 580 m²

Typologies :
Hôtellerie, parking

ROYAUME-UNI

CORUM XL vous emmène sur la côte anglaise, avec un nouvel achat à Liverpool. Synonyme des Beatles et de football, c'est l'une des destinations les plus touristiques du Royaume-Uni. Qui dit tourisme, dit hôtellerie… Et c'est un ensemble immobilier composé d'un hôtel, d'une supérette et d'un grand parking qui vient de rejoindre le patrimoine de votre SCPI, contribuant ainsi à sa diversification. Situé à quelques pas du front de mer sur l'une des rues principales de Liverpool, il ne manquera pas d'attirer du monde. L'ensemble est entièrement occupé par 3 locataires de renommée internationale : Accor, premier groupe hôtelier en Europe et 6e dans le monde ; Tesco, premier distributeur alimentaire au Royaume-Uni et 4e dans le monde ; et Q-Park, un des leaders européens sur le marché du stationnement.

Avantage supplémentaire : au moment de l'achat, l'immeuble est entièrement occupé avec des baux « triple net » de plus de 18 ans ! Deux facteurs clés de création de valeur : d'une part, des locataires qui affirment leur engagement à très long terme dans le bâtiment, et d'autre part ils assument toutes les charges et les travaux pendant cette période. Des dépenses en moins pour la SCPI… et donc plus de dividendes potentiels pour vous !

HR Group
Rotterdam

ACQUIS
LE 11 AVRIL 2023

LIVRÉ
LE 7 SEPTEMBRE 2023

Prix de l'acquisition :
46 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,0 %

Durée du bail restant à courir :
25 ans

Locataire :
HR Group

Surface locative :
9 908 m²

Typologie :
Hôtellerie

PAYS-BAS

C'est en 2019 que ce projet d'acquisition voit le jour. À ce moment, il s'agit d'un simple terrain à bâtir. Mais c'est bientôt un hôtel flambant neuf qui va rejoindre le patrimoine de votre SCPI à Rotterdam, contribuant ainsi à sa diversification. L'immeuble, réparti sur 11 étages, offre un design ultramoderne et tendance. Il se compose de 250 chambres sur les étages supérieurs et d'un restaurant italien avec terrasse au rez-de-chaussée qui promettent d'attirer de nombreux visiteurs. L'hôtel est situé dans le sud de Rotterdam au cœur d'une zone de loisirs en plein redéveloppement, juste en face du Ahoy Conférence, 2e plus grand centre de conférences des Pays-Bas. En d'autres termes, un environnement propice pour attirer des visiteurs, et donc des clients pour ce nouvel hôtel, d'autant qu'il est le seul établissement hôtelier du secteur.

Il est entièrement loué à l'opérateur hôtelier allemand HR Group, qui jouit d'une solide présence en Europe centrale et qui se classe comme 6e opérateur aux Pays-Bas ! Le Groupe exploite cet hôtel sous la marque Ibis Styles du groupe français Accor, premier en Europe et 6e dans le monde, le lien avec des marques mondialement connues permettant d'attirer une clientèle plus grande.

Et cerise sur le gâteau, le locataire a signé un bail de 25 ans ferme, ce qui affirme son engagement à très long terme dans le bâtiment ! En somme, un locataire d'envergure qui va créer de la valeur pour cet immeuble et donc pour votre épargne !

Multi-locataires
Varsovie

ACQUIS
LE 18 DÉCEMBRE 2023

Prix de l'acquisition :
69 millions d'euros

Rendement à l'acquisition :
6,8 %

Durée du bail restant à courir :
19,7 ans

Locataires :
Ghelamco Hotel, Crédit Agricole…

Surface locative :
22 385 m²

Typologie :
Hôtellerie

POLOGNE

CORUM XL continue sa diversification dans l'hôtellerie, mais cette fois à Varsovie. L'hôtel se situe au sein d'une nouvelle zone d'affaires, qui connaît actuellement le développement le plus dynamique de la capitale polonaise ! Ce gratte-ciel de 22 étages est érigé au sein d'un ensemble immobilier moderne connu sous le nom de « Warsaw Hub ». Il est constitué de 3 tours : votre hôtel et deux autres tours de 130 mètres de haut (l'équivalent du deuxième étage de la tour Eiffel).

En quelques chiffres, le Warsaw Hub Hotel compte 430 chambres, 2 000 m² d'espace de conférence, 1 rooftop au dernier étage avec bar et restaurant ouverts au public et 1 agence bancaire de plus de 300 m² au rez-de-chaussée. Construit en 2020, le bâtiment répond aux exigences les plus récentes, notamment en matière d'environnement.

C'est le groupe franco-belge Ghelamco qui occupe l'espace hôtelier. Cette société est un leader immobilier européen qui intervient sur le marché du bureau, du résidentiel, du commerce, des loisirs et de la logistique. Les étages du 3e au 10e sont occupés par Holiday Inn Express, une chaîne d'hôtels américaine 3 étoiles qui cible principalement les familles et les voyageurs d'affaires. Les étages du 11e au 21e sont occupés par l'hôtel 4 étoiles Crowne Plaza, une des chaînes d'hôtellerie de luxe les plus connues. Quant à l'agence bancaire qui occupe le rez-de-chaussée, il s'agit du groupe français Crédit Agricole, classé 10e plus grande banque au monde.

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

“Très content des résultats financiers, très content des informations transmises, une aide à la déclaration fiscale très bien.”

Lionel E.

Zabka Polska
Poznan - Pologne
Acquis le 12 décembre 2019

LE MARCHÉ DES PARTS

Sovereign Housing Association Limited
Basingstoke - Royaume-Uni
Acquis le 26 mai 2023

Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.

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

Date de création : 9 décembre 2016

Date d'ouverture au public : 3 avril 2017

Prix de souscription de la part au 01/01/2023 : 195 €

Prix de souscription de la part au 31/12/2023 : 195 €

Valeur nominale de la part : 150 €

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

Évolution du capital

	2023	2022	2021	2020	2019
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	**1 476 423**	1 277 499	959 408	511 783	511 783
Nombre de parts au 31/12	**9 842 822**	8 516 662	6 396 054	4 794 104	3 411 885
Nombre d'associés au 31/12	**48 434**	40 109	29 736	22 254	15 258
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	**33 930**	50 079	36 935	31 678	50 808
Prix d'entrée au 31/12[1] en €	**195**	195	189	189	189

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2023	2022	2021	2020	2019
Prix de souscription au 01/01	**195 €**	189 €	189 €	189 €	189 €
Prix de souscription au 31/12	**195 €**	195 €	189 €	189 €	189 €
Dividende brut versé au titre de l'année[1]	**10,53 €**	11,28 €	11,03 €	10,69 €	11,83 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	**0,01 €**	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	**0,01 €**	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0 €
Taux de rendement interne[2]	**4,28 %**	5,34 %	NA	NA	NA
Taux de distribution[3]	**5,40 %**	5,97 %	5,84 %	5,66 %	6,26 %
Variation du prix de la part[4]	**0,00 %**	3,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1er janvier de l'année.
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 années en 2023, il mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.
[3] 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, 0,00 % en 2023) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N par le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

	2023		2022	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - COMPTE DE RÉSULTAT[1]				
Produits de l'activité immobilière	160 587	18,82	134 687	20,74
Résultat de l'activité immobilière	116 467	13,65	92 261	14,21
Résultat de l'exercice	89 902	10,54	72 050	11,09
2 - VALEURS BILANCIELLES[2]				
Capital social	1 476 423	150,00	1 277 499	150,00
Total des capitaux propres	1 578 325	160,35	1 364 880	160,26
Immobilisations locatives	1 810 017	183,89	1 530 302	179,68
Titres, parts et actions des entités contrôlées	0	0	0	0
Total de l'état du patrimoine	1 578 325	160,35	1 364 880	160,26
3 - AUTRES INFORMATIONS[1]				
Résultat distribuable	89 928	10,54	72 102	11,10
Dividende[3]	89 855	10,53	73 228	11,28
4 - PATRIMOINE[2]				
Valeur vénale des immeubles	1 762 917	179,11	1 525 759	179,15
Valeur comptable	1 578 325	160,35	1 364 880	160,26
Valeur de réalisation	1 493 104	151,69	1 324 781	155,55
Valeur de reconstitution	1 828 845	185,80	1 617 602	189,93

[1] Les montants par part sont en fonction du nombre moyen de parts en jouissance à la fin de l'exercice.
[2] Les montants par part sont en fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.
[3] Hors immobilisations en cours.

E.ON
Nottingham - Royaume-Uni
Acquis le 31 mai 2021

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	14,22	96,6 %	15,36	97,1 %	14,57	98,1 %	14,09	98,1 %	15,09	98,1 %
Produits financiers[1]	0,19	1,3 %	0,24	1,5 %	0,14	0,9 %	0,17	0,5 %	0,08	0,5 %
Produits divers	0,32	2,2 %	0,22	1,4 %	0,15	1,0 %	0,16	1,4 %	0,21	1,4 %
Transfert de charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REVENUS[2]	14,73	100,0 %	15,82	100,0 %	14,85	100,0 %	14,42	100,0 %	15,38	100,0 %
Commission de gestion	2,08	14,1 %	2,14	13,5 %	2,13	14,3 %	2,05	13,1 %	2,02	13,1 %
Autres frais de gestion	0,62	4,2 %	1,03	6,5 %	0,83	5,6 %	0,87	8,1 %	1,25	8,1 %
Entretien du patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières	0,86	5,8 %	0,66	4,2 %	0,96	6,5 %	0,69	1,3 %	0,19	1,3 %
Charges locatives non récupérables	0,84	5,7 %	0,98	6,2 %	0,30	2,0 %	0,28	2,8 %	0,44	2,8 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,40	29,9 %	4,82	30,4 %	4,21	28,3 %	3,88	25,3 %	3,89	25,3 %
Amortissements nets[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes[3]	-0,21	-1,4 %	-0,08	-0,5 %	-0,22	-1,5 %	-0,07	-1,7 %	-0,25	-1,7 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,21	-1,4 %	-0,08	-0,5 %	-0,22	-1,5 %	-0,07	-1,7 %	-0,25	-1,7 %
TOTAL CHARGES[4]	4,19	28,4 %	4,73	29,9 %	3,98	26,8 %	3,81	23,6 %	3,64	23,6 %
RÉSULTAT COURANT	10,54	71,6 %	11,09	70,1 %	10,87	73,2 %	10,61	76,4 %	11,74	76,4 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation report à nouveau	-0,01	-	-	-	-	-	-	-0,1 %	-0,01	-0,1 %
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	10,53	71,5 %	11,09	70,1 %	10,87	73,1 %	10,61	76,3 %	11,73	76,3 %
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	10,53	71,5 %	11,09	70,1 %	10,87	73,1 %	10,61	76,3 %	11,73	76,3 %

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

Emploi des fonds (en k€)

	2022	Variation	2023
+ Fonds collectés	1 616 005	261 499	1 877 504
+ Emprunts	215 260	54 000	269 260
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	57 388	12 318	69 705
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	195 645	33 930	229 575
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	1 569 357	280 433	1 849 790
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	1 882	-1 853	29
SOMMES RESTANT À INVESTIR	10 757	-13 035	-2 278

Tableau de financement (en k€)

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

	2023	2022
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	35 565	44 107
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	89 902	72 050
Cessions d'actifs[1]	-1 853	715
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	215 252	341 263
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Variation des dettes hors solde sur dividendes	61 801	58 046
Dotations aux provisions	4 110	7 261
TOTAL DES RESSOURCES	369 212	479 335
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	4 855	5 986
Acquisitions d'immeubles	280 433	407 506
Solde du dividende de l'exercice précédent	6 718	5 697
Acomptes sur dividendes de l'exercice[2]	82 099	65 358
Reprise d'amortissements et de provision	4 948	3 329
TOTAL DES EMPLOIS	379 053	487 877
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	25 723	35 565

[1] Plus-values sur cessions d'actifs.
[2] Acomptes 2023.

BDB Pitmans, Vodafone...
Reading - Royaume-Uni
Acquis le 11 février 2021

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023

HR Group
Rotterdam - Pays-Bas
Acquis le 11 avril 2023

COMPTES

État du patrimoine (en k€)

	2023		2022	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives[1]	1 810 017	1 761 382	1 530 302	1 486 704
Immobilisations en cours	39 773	1 535	39 055	39 055
Titres de participation	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-1 653	-	-3 499	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	**1 848 137**	**1 762 917**	**1 565 858**	**1 525 759**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires	17 540	17 540	13 172	13 172
Autres créances	71 668	71 668	38 381	38 381
Placements et disponibilités	25 723	25 723	35 565	35 565
Provisions pour risques et charges	-2 087	-2 087	-2 710	-2 710
Dettes financières	-278 568	-278 568	-227 078	-227 078
Dettes d'exploitation	-88 785	-88 785	-44 304	-44 304
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**-254 509**	**-254 509**	**-186 974**	**-186 974**
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	**-15 303**	**-15 303**	**-14 004**	**-14 004**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**1 578 325**	**-**	**1 364 880**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE[2]	**-**	**1 493 104**	**-**	**1 324 781**

[1] Ce montant inclut les frais d'acquisition.
[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€)

	Ouverture au 01/01/2023	Mouvements 2023	Clôture au 31/12/2023
CAPITAL	**1 277 499**	**198 924**	**1 476 423**
Capital souscrit	1 277 499	198 924	1 476 423
PRIME D'ÉMISSION NETTE	**85 473**	**16 328**	**101 800**
Primes d'émission HT	338 506	62 575	401 081
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-253 033	-46 247	-299 280
ÉCARTS D'ÉVALUATION	**1 882**	**-1 853**	**29**
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	**52**	**-26**	**26**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
Résultat au 31/12/22	72 050	-72 050	-
Acomptes sur distribution au 31/12/22	-72 076	72 076	-
Résultat au 31/12/23	-	89 902	89 902
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2023	-	-89 855	-89 855
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**1 364 880**	**213 445**	**1 578 325**

Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2023	31/12/2022
Dettes garanties	290 460	313 197
Engagements donnés sur les placements immobiliers	6 720	49 560
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	1 460	1 497
Garanties reçues	-87 118	-56 551
Aval, cautions	-	-
TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)	**377 577**	**369 748**

Compte de résultat (en k€)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	121 320	99 789
Charges facturées	21 946	15 990
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	2 730	1 415
Reprise de provisions	2 274	55
Transfert de charges immobilières	12 318	17 438
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	**160 587**	**134 687**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 946	15 990
Travaux de gros entretiens	3 639	135
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	429	2 574
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	18 106	23 666
Charges sur acquisitions non réalisées	-	62
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	**44 120**	**42 426**
A - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II)	**116 467**	**92 261**

...

Compte de résultat (en k€) (suite)

	2023	2022
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	2 674	3 241
Transferts de charges d'exploitation[1]	33 930	50 079
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	**36 604**	**53 320**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion[2]	51 645	63 968
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	2 092	2 138
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	3 218	4 568
Dépréciation des créances douteuses	545	20
Dotations aux provisions devises	-82	100
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	**57 419**	**70 794**
B - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE = (I-II)	**-20 815**	**-17 474**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers[3]	1 589	1 573
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	**1 589**	**1 573**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	5 833	2 965
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières[4]	1 507	1 344
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	**7 340**	**4 310**
C - RÉSULTAT FINANCIER = (I-II)	**-5 751**	**-2 737**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**-**
D - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL = (I-II)	**-**	**-**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**89 902**	**72 050**

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.
[2] Dont les commissions de souscription pour 33 930 k€ en 2023 et 50 079 k€ en 2022.
[3] Les autres produits financiers correspondent aux gains de change pour 1 589 k€.
[4] Les autres charges financières correspondent aux pertes de change pour 1 507 k€.

ANNEXE AUX COMPTES

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

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

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

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

Dérogations

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

Ghelamco Hotel, Crédit Agricole
Varsovie - Pologne
Acquis le 18 décembre 2023

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

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

Valeurs vénales des immeubles

En vertu des dispositions applicables à CORUM 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 conformément aux dispositions statutaires.
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 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2023
Terrains et constructions locatives	1 515 748	278 496	0	1 794 244
Immobilisations en cours[1]	39 055	55 042	54 324	39 773
Frais d'acquisition	14 554	1 219	0	15 773
Titres de participation	0	0	0	0
TOTAL	**1 569 357**	**334 757**	**54 324**	**1 849 790**

[1] Ce poste s'explique principalement par des constructions et des travaux en cours. Au 31 décembre 2023, ce poste se compose d'un hôtel en Italie en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). En 2023, un hôtel au Pays-Bas (VEFA) a été livré en septembre 2023.

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Ahoy - Rotterdam	0	0
Vizzola Ticino - Tribe	38 238	38 238
NAV Square - Navigation Square Block A Cork	1 535	1 535
TOTAL	**39 773**	**39 773**

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

Le règlement relatif aux règles comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 précise que les SCPI comptabilisent des provisions pour gros entretiens 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 01/01/2023	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2023
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	3 499	0	429	0	2 274	1 653

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/24	1 130
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/25	307
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/26	192
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/27	25
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/28	0
TOTAL		**1 653**

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières de 278 568 k€ sont constituées d'emprunts pour 269 260 k€, d'intérêts non échus pour 2 026 k€, soit un total de 271 286 k€, ainsi que des dépôts de garantie reçus pour 7 283 k€.

Décomposition des postes du bilan	2023	2022
Emprunts	271 286	216 494
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**271 286**	**216 494**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	**7 283**	**10 584**

Détail des emprunts - hors intérêts courus non échus (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE	**0**	**83 835**	**0**	**83 835**
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	0	83 835	0	83 835
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE	**48 000**	**137 425**	**0**	**185 425**
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	48 000	137 425	0	185 425
TOTAL	**48 000**	**221 260**	**0**	**269 260**

Dettes garanties

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants garanties données (k€)
Standard Life Investments Limited	Hypothèque inscrite	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Glasgow / Leeds / Liverpool / Maidnhead / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke	210 460
Allied Irish Banks, p.l.c.	Hypothèque inscrite	Cherrywood / Navigation Square	80 000
TOTAL			**290 460**

Ratio d'endettement (en k€)

	2023	2022
Emprunts bancaires	271 286	216 494
Engagements immobiliers	-	-
Valeur de réalisation	1 493 104	1 324 781
Ratio d'endettement	18,2 %	16,3 %

Automatic Data Processing Limited
Staines-upon-Thames - Royaume-Uni
Acquis le 25 novembre 2022

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

	2023	2022
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées[1]	29	2 485
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-	387
- Provisions/honoraires de la société de gestion	-	603
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	-	1 470
= PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	**29**	**26**

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

Résultat de l'exercice (en k€)

	2023	2022
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**89 902**	**72 050**
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	89 855	72 076
+ Distribution prise sur le report à nouveau 2022	-	-26
TOTAL REPORT À NOUVEAU	**47**	**-**

Valeurs de la société au 31 décembre 2023

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en k€) pour un nombre de parts de 9 842 822 au 31 décembre 2023.

	2023 (en k€)	2023 par part (en €)	2022 (en k€)	2022 par part (en €)
Placements immobiliers	1 848 137	-	1 565 858	-
Autres actifs nets[1]	-269 812	-	-200 978	-
VALEUR COMPTABLE	**1 578 325**	**160,35**	**1 364 880**	**160,26**
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 762 917	-	1 525 759	-
Autres actifs nets[2]	-269 812	-	-200 978	-
VALEUR DE RÉALISATION	**1 493 104**	**151,69**	**1 324 781**	**155,55**
FRAIS NÉCESSAIRES POUR L'ACQUISITION DU PATRIMOINE DE LA SCPI À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE	**116 279**	**6,60 %**	**98 709**	**6,47 %**
> Frais de notaire et droits d'enregistrement 5,70 % + frais de commercialisation 1,44 %	116 279	6,60 %	98 709	6,47 %
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION AU MOMENT DE LA RECONSTITUTION	**219 461**	**12,00 %**	**194 112**	**12,00 %**
> 12 % TTC (commissions de souscription + frais de recherche)	219 461	12,00 %	194 112	12,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	**1 828 845**	**185,80**	**1 617 602**	**189,93**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net moins 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 2023.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture significatif noté.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2023	2022
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	15 856	12 206
Créances douteuses	3 784	2 836
Dépréciation des créances locataires	-969	-424
TOTAL	**18 671**	**14 619**
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	70 863	41 973
Syndics	-	-
Associés débiteurs	-	4 213
Autres débiteurs	1 027	8 380
Charges constatées d'avance	3 142	3 669
TOTAL	**75 033**	**58 235**

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2023	2022
Emprunts	271 286	216 494
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**271 286**	**216 494**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	**7 283**	**10 584**
Locataires créditeurs	1 132	1 446
Fournisseurs et comptes rattachés	15 513	5 615
État et autres collectivités	58 173	44 234
Associés créditeurs	1 901	-
Dettes sur distribution	8 314	7 805
Produits constatés d'avance	18 668	17 874
Autres dettes	4 885	2 635
TOTAL	**108 585**	**79 610**

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2023	2022
Loyers	121 320	99 789
Charges facturées	21 946	15 990
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	2 730	1 415
Reprise de provisions	2 274	55
Transfert de charges immobilières	12 318	17 438
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	**160 587**	**134 687**

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€)

	2023	2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 946	15 990
Travaux de gros entretiens	3 639	135
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	429	2 574
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	18 106	23 666
Charges sur acquisitions non réalisées	-	62
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	**44 120**	**42 426**

Les autres charges immobilières de 18 140 k€ correspondent principalement aux droits d'enregistrement pour 12 318 k€.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation, d'un montant de 36 604 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d'exploitation intégrant les commissions de souscription pour 33 930 k€.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2023, 51 557 k€ décomposés comme suit :

- 12,4 % HT pour la zone euro et 15,9 % HT hors zone euro des produits locatifs HT encaissés sont perçus par la société de gestion au titre des honoraires de gestion, soit 17 628 k€ ;
- 12 % TTI du prix de souscription, soit 33 930 k€.

Les diverses charges d'exploitation d'un total de 2 092 k€ sont constituées des honoraires et frais divers.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -5 751 k€ et est constitué de charges d'intérêts d'emprunts pour 5 833 k€, d'autres produits financiers pour 5 k€ et des gains de changes nets de 77 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 pour 11 % ;
- garanties corporate pour 89 %.

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

	2023		2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES[1]				
Bureau	1 153 533	1 132 405	1 158 688	1 121 810
Commerce	256 851	252 146	40 075	41 338
Industriel et logistique	100 100	98 267	273 856	279 788
Santé	37 257	36 574	6 400	6 900
Hôtel	190 997	187 499	36 729	36 869
Parking	12 440	12 212	-	-
Éducation	43 067	42 278	-	-
TOTAL	**1 794 244**	**1 761 382**	**1 515 748**	**1 486 704**

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

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/23

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
PAYS-BAS							
	BUREAU						
	Utrecht Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	4 390
	Capgemini - Utrecht Reykjavikplein 1	23 125	30/07/2023	86 217	8 217	78 000	88 500
	COMMERCE						
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3 152	252	2 900	1 160
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 938	833	12 100	10 600
	Ahoy - Rotterdam Zuiderparkplein 80	9 908	11/04/2022	46 499	5	46 494	48 800
	NH Hotel Ultrecht	18 056	23/09/2022	49 017	4 017	45 000	45 000
ESPAGNE							
	BUREAU						
	Barcelona - Alta	8 366	16/07/2021	25 136	686	24 450	20 200
	Madrid - Edificio Nodo	29 114	01/07/2022	71 137	1 267	69 870	66 300
ALLEMAGNE							
	BUREAU						
	Oldenburg Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 539	674	6 865	4 700
PORTUGAL							
	COMMERCE						
	Alcochete - 69 N119	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	4 000
	Sesimbra - E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	4 200
	INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE						
	Rio Maior - Nobre	9 943	19/07/2021	6 980	580	6 400	7 500
IRLANDE							
	BUREAU						
	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7 379	16/09/2020	30 203	2 503	27 700	24 500
	Cork - Navigation Square	11 230	20/05/2021	67 078	4 793	62 275	55 500
	INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE						
	Drogheda Termofeckin Road	1 057	22/09/2017	7 278	178	7 100	7 000

...

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
POLOGNE							
	BUREAU						
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	22 100
	Poznan - Nowy Rynek	26 787	12/12/2019	37 369	108	37 261	42 300
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	35 571	216	35 355	33 500
	Varsovie - Ul. Tasmowa 10	33 158	16/06/2020	62 274	287	61 987	59 900
	Astris - Promienistych 1	13 708	30/12/2020	28 993	155	28 837	28 500
	Krakow - Kapelanka	18 586	30/11/2021	54 496	133	54 364	41 000
	Krakow - Axis	20 568	30/11/2021	42 385	102	42 283	59 000
	COMMERCE						
	Varsovie - Mangalia 2a	5 813	18/12/2018	21 124	607	20 516	17 100
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 617	19	8 598	9 200
	Lublin - Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 903	93	9 811	10 800
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 982	19	7 963	8 800
	Warsaw the hub Rondo Daszynskiego 2b	22 556	18/12/2023	69 106	106	69 000	85 400
ROYAUME-UNI							
	BUREAU						
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 055	1 674	27 381	17 490
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 583	904	12 678	9 608
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 968	1 676	27 292	17 030
	Glasgow 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 589	25 376	15 247
	Stoke - Shelton Boulevard	8 694	01/07/2019	12 589	828	13 217	9 205
	Leeds - 1 City walk	5 872	09/08/2019	22 516	1 322	21 194	13 003
	Manchester - 1 Dovecote, Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	11 679
	Cannock - Kingswood House Kingswood Dr, Norton Canes	3 129	22/11/2019	13 551	818	12 733	8 831
	Stockley Park 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	50 823	2 694	48 128	50 630
	Nottingham - 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 417	453	6 964	7 249
	Leatherhead - Keats House	5 263	22/07/2020	22 731	1 321	21 410	19 447
	Solihull - Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 465	1 308	21 157	16 570
	Guildford - Onslow House	8 289	13/10/2020	44 815	2 613	42 202	43 726
	Edinburgh Lochside Avenue	3 796	02/11/2020	13 148	823	12 325	8 170
	Leeds University - Park Row	2 466	13/11/2020	9 993	596	9 397	8 860
	Maidenhead - The Point	7 251	11/12/2020	45 710	2 507	43 203	38 663
	Reading	2 710	11/02/2021	11 770	669	11 101	7 594
	Newcastle	3 238	30/07/2021	11 987	711	11 276	7 825
	Liverpool - Skyways	18 059	29/10/2021	47 891	2 765	45 126	40 159
	Crawley - Doosan House	12 014	19/01/2022	37 943	2 202	35 741	35 671
	London - 80 Old Street	1 715	02/09/2022	16 481	1 167	15 314	14 326
	Manchester - St James's Tower	8 167	20/06/2022	39 874	2 283	37 590	35 326
	Milton Keynes - Kents Hill - K1	2 497	19/08/2022	7 314	409	6 904	5 984
	Milton Keynes - Kents Hill - K2	3 764	19/08/2022	10 130	529	9 601	9 930
	Milton Keynes - Kents Hill - K3	1 219	09/12/2022	5 755	329	5 426	4 718
	Nottingham - Trinity House	9 755	31/05/2022	35 039	2 028	33 010	27 616
	Staines - 2 Causeway	4 386	25/11/2022	25 546	1 448	24 098	21 575
	Welwyn Garden City Albany Place	6 289	24/06/2022	19 042	1 050	17 991	13 693

...

Inventaire détaillé (suite)

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2023 en k€
	Wimbledon 22 Worple Road	3 703	23/12/2022	36 372	1 781	34 591	33 715
	Basingstoke Florence Building	5 705	30/05/2023	26 792	1 559	25 232	25 660
	191 West George Street Glasgow	7 941	30/06/2023	44 866	2 517	42 350	39 583
	67 Dale street Liverpool	22 556	30/09/2023	18 539	1 119	17 420	17 836
	COMMERCE						
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 885	1 168	18 717	12 082
	Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 138	370	6 768	4 200
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	11 942	743	11 199	11 507
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	882	14 253	19 562
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11 111	02/07/2019	24 051	1 402	22 649	27 616
	Cardiff - Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 766	756	12 010	10 356
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	8 975
	SANTÉ						
	Hythe - Hythe View	1 612	31/03/2022	7 845	1 910	5 935	5 374
	Hythe - Balgowan House	1 065	31/03/2022	6 180	110	6 070	6 018
	Hythe - Saltwood Care Center	2 651	31/03/2022	9 138	136	9 002	8 607
	St Leonards - Mulberry House	2 542	31/03/2022	15 925	203	15 722	15 782
	INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE						
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	34 102	1 128	32 975	33 025
ITALIE							
	BUREAU						
	Rome - Via Simone Martini	3 687	05/05/2020	8 159	259	7 900	10 000
	COMMERCE						
	Trieste - Viale XX Settembre 20	11 653	05/07/2019	11 710	310	11 400	14 000
	Vizzola Ticino Va[1]			0	0	0	37 655
BELGIQUE							
	BUREAU						
	Gent - Technologiepark-Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 389	1 763	25 626	32 500
NORVÈGE							
	COMMERCE						
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	18 860
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10 046	23/06/2020	18 611	679	17 933	20 293
CANADA							
	BUREAU						
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	13 241	16/20/2020	16 194	606	15 588	18 400
TOTAL		698 103		1 872 384	85 100	1 794 244	1 761 382

[1] Hôtel en VEFA en attente de livraison.

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2023
Commission de souscription	12 % TTI	Prix de souscription	33 930 k€
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	3 396 k€
Commission de gestion hors zone euro	15,90 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	14 232 k€
Commission de cession de part	0 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NA
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure a 5 % (du prix de vente)	0 €

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

“Parce que je suis déjà associée depuis plusieurs années.
J'apprécie votre vision des choses, votre dynamique, la transparence lors des webinaires, le site internet et bien sûr les rendements !”

Cécile B.

HR Group
Rotterdam - Pays-Bas
Acquis le 11 avril 2023

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2023

Capital nominal	1 476 M€
Distribution 2023 (par part)	10,53 €
Valeur IFI 2023* (par part)	171,60 €

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

Capitalisation (en prix de souscription)	1 919 M€
Nombre de parts	9 842 822
Nombre d'associés	48 434
Distribution estimée 2024 (par part)	9,75 €

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 2023. Cette expertise est le fruit d'une analyse *in situ* de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2023. Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 25,9 % des loyers quittancés de CORUM XL.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en cirulation au 1er janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2019	6 189	0,52 %	-	< 1 mois	-
2020	14 797	0,43 %	-	< 1 mois	-
2021	31 383	0,65 %	-	< 1 mois	-
2022	61 526	0,96 %	-	10 jours	-
2023	143 111	1,68 %	-	10 jours	-

Capgemini
Utrecht - Pays-Bas
Acquis le 7 juillet 2023

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Superficie totale (m^2)	653 912	574 207	480 618	393 650	280 332	86 845
Surface vacante (m^2)	31 557	22 288	11 596	1 226	876	0
Taux d'occupation physique (TOP)[1]	95,8 %	97,0 %	98,5 %	99,7 %	99,9 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF)[2]	98,8 %	99,0 %	99,5 %	99,8 %	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 2023 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

- Varsovie LBP (2 033 m^2)
- Varsovie F2 (3 885 m^2)
- Krakow (320 m^2)[1]
- Belfast (1 969 m^2)
- Cork (3 099 m^2)
- Barcelona (1 463 m^2)[1]
- Reading (257 m^2)
- Krakow - Axis (1 026 m^2)[1]
- Manchester St James (2 803 m^2)[1]
- Welwyn (691 m^2)
- Maastricht (416 m^2)
- Madrid - Nodo (7 347 m^2)
- Krakow - Kapelanka (598 m^2)[1]
- Newcastle (3 200 m^2)[1]
- Kents Hill K2 (1 400 m^2)[1]
- Old Street (1 050 m^2)[1]

[1] Dont libération au 4e trimestre 2023.

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

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Hôtel	Santé	Éducation	Parking	Total
France	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0 %
Europe	64,3 %	14,3 %	5,6 %	10,6 %	2,1 %	2,4 %	0,7 %	100 %
TOTAL	**64,3 %**	**14,3 %**	**5,6 %**	**10,6 %**	**2,1 %**	**2,4 %**	**0,7 %**	**100 %**

Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Hôtel	Santé	Éducation	Parking	Total
France	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Europe	55,2 %	19,7 %	12,4 %	7,7 %	1,2 %	2,5 %	1,3 %	100 %
TOTAL	**55,2 %**	**19,7 %**	**12,4 %**	**7,7 %**	**1,2 %**	**2,5 %**	**1,3 %**	**100 %**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

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

Le 6 mars 2024, le Conseil de surveillance de CORUM XL s'est réuni afin d'examiner l'activité de la SCPI et les comptes qui vous sont présentés précédemment dans ce rapport, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

CORUM XL a collecté, sur l'année 2023, 283 millions d'euros brut, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2023, la capitalisation de CORUM XL s'élève à 1,919 milliard d'euros et la SCPI compte 48 434 associés.

Sur l'exercice 2023, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à près de 34 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 18 millions d'euros.

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

Au cours de l'année 2023, le développement des investissements s'est poursuivi avec sept immeubles acquis à l'étranger pour un total de 337 millions d'euros, acte en main. Ces immeubles sont à usage de l'hôtellerie (49 %), bureau (47 %) et parking (4 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 6,93 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 12,7 ans pour les nouvelles entreprises locataires.

Au 31 décembre 2023, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre onze pays de la zone euro : 48 % au Royaume-Uni, 23 % en Pologne, 11 % au Pays-Bas, 5 % en Irlande, 5 % en Espagne, 2 % en Norvège, 2 % en Belgique, 1 % en Italie, 1 % au Canada, 1 % au Portugal et 1 % en Allemagne. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur d'1,8 milliard d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative tant en termes de géographies que de typologies immobilières des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 95,75 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 98,78 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

Notre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La croissance de la capitalisation de CORUM XL est toujours maîtrisée, avec une collecte dont 9 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2023.

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 :

- d'augmenter le capital maximum statutaire de CORUM XL à 5 milliards d'euros ;
- de définir l'exercice du droit de vote des associés par voie électronique et modifier corrélativement les statuts.

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

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

M. Pierre CLASQUIN
Président du Conseil de surveillance

The Very Group
Liverpool - Royaume-Uni
Acquis le 29 octobre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM XL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES RELATIF À L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

- commission de gestion (en zone euro). Cette commission se base sur un pourcentage (13,2 % TTI) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2023, la commission de gestion (en zone euro) s'élève à 3 396 078 € ;
- commission de gestion (hors zone euro). Cette commission se base sur un pourcentage (16,8 % TTI) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2023, la commission de gestion (hors zone euro) s'élève à 14 231 555 € ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (12 %) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 33 929 639 €.

Fait à Paris, le 22 mars 2024

M. Stéphane LIPSKI
Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

Société Générale de Surveillance, Vodafone...
Madrid - Espagne
Acquis le 1er juillet 2022

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

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

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

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

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

Organisation de la conformité

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

Pour ce faire, le département conformité 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 de ses clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif fait l'objet d'un contrôle *a priori* obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM 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 lui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude. De plus, dans le cadre de sa mission de protection des épargnants, l'Autorité des marchés financiers met à jour régulièrement une liste noire des sites internet non autorisés et frauduleux. Elle publie régulièrement des avertissements à destination des épargnants et a mis en place un outil de détection dénommé AMF PROTECT EPARGNE.

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

L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2023. Ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés, clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM 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 notamment à travers le fil d'actualité trimestriel.

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

Organisation du contrôle interne

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

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

- les contrôles opérationnels de 1er niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2e niveau réalisés par l'équipe Contrôle interne qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3e niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel. Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

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

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

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

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

Gestion des risques

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

Accomplissements réalisés en 2023

À l'heure du numérique, CORUM Asset Management a continué de déployer des outils permettant la digitalisation de son dispositif et notamment celui de ses contrôles de 1er et 2e niveaux.

En 2023, la société de gestion a changé de prestataire de filtrage des données clients vis-à-vis des listes de sanctions internationales émises notamment par l'Union européenne, l'Office of Foreign Assets Control (OFAC), etc. Elle s'est également dotée d'un outil permettant d'attribuer automatiquement un score LCB-FT pour chaque client et pour chaque transaction.

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

L'Assemblée Générale mixte du 12 mai 2023 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 1 200 millions d'euros, 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 2023 est de 15,3 %.

Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant évalue 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. Il est prévu que les équipes de Contrôle interne réalisent des contrôles sur le processus de valorisation et l'établissement de la valeur de reconstitution de CORUM XL.

Information des associés

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

Politique de rémunération

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 8 115 k€ pour 83,2 ETP (équivalent temps plein - donnée au 31/12/2023) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 82 % et de rémunérations variables à hauteur de 18 %.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 3 772 k€.

HR Group
Rotterdam - Pays-Bas
Acquis le 11 avril 2023

The Very Group
Liverpool - Royaume-Uni
Acquis le 29 octobre 2021

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

DU 25 AVRIL 2024

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

Assemblée Générale ordinaire

Première résolution
Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, 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 2023 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 89 901 704,23 € et un capital social nominal de 1 476 423 221,36 €.

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

Deuxième résolution
Affectation du résultat au 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du rapport du commissaire aux comptes, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de la manière suivante :

Résultat net au 31 décembre 2023	89 901 704,23 €
Report à nouveau 2022	25 886,19 €
Résultat disponible à affecter	89 927 590,42 €
Dividende	89 855 345,78 €
Report à nouveau après affectation	72 244,64 €

Troisième résolution
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

L'Assemblée Générale 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	1 578 324 662,32 €	160,35 €
Valeur de réalisation	1 493 104 425,27 €	151,69 €
Valeur de reconstitution	1 828 845 112,89 €	185,80 €

Quatrième résolution
Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil de surveillance et 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 ces rapports et en approuve les contenus.

Cinquième résolution
Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2024. 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 auraient au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Sixième résolution
Fixation du montant limite des emprunts

Sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant sur l'augmentation du capital maximum statutaire, l'Assemblée Générale fixe à 2 000 000 000 € 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
Changement de dépositaire

L'Assemblée Générale prend acte de la résiliation de la convention de dépositaire conclue entre la Société et CACEIS BANK et de la conclusion, en remplacement, à compter du 1er janvier 2024, d'une convention de dépositaire établie entre la Société et SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann - 75009 Paris.

Assemblée Générale extraordinaire

Huitième résolution
Augmentation du capital maximum statutaire

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

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

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

Le reste de l'article est inchangé.

Neuvième résolution
Définition du droit de vote par voie électronique et modification statutaire corrélative

L'Assemblée Générale, afin d'organiser l'exercice du droit de vote des associés par voie électronique décide :

- d'ajouter le paragraphe suivant à la fin de l'article 27 des statuts de la Société :

  « 7. Vote électronique à distance en Assemblée Générale

  Tous les associés peuvent assister aux Assemblées Générales, extraordinaires ou mixtes, en personne ou au moyen de visioconférence ou de télécommunication tels qu'ils seront mis à disposition et selon les modalités organisées par la Société.

  Ces moyens de visioconférence ou de télécommunication garantiront la retransmission continue et simultanée des délibérations et permettront l'identification et la participation effective des associés ayant choisi de recourir à cette modalité pour assister à l'Assemblée.

  Les associés y ayant consenti peuvent voter par voie électronique de telle sorte que tout vote, mandat ou procuration donné électroniquement a la même valeur et la même opposabilité qu'un vote, un mandat ou une procuration exprimé sur le papier. En conséquence les votes exprimés par voie électronique seront pris en compte, de la même manière que les votes exprimés sur papier.

  En cas de recours au vote électronique, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les associés qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par les moyens de télécommunication mis à la disposition des associés par la Société et permettant leur identification. »

- de modifier l'Article 29.2 des statuts de la Société comme suit :

Version à ce jour

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L. 214-105 du Code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Proposition de modification

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. *Ce formulaire pourra également être transmis par tout moyen de télécommunication par voie électronique conformément aux dispositions légales et réglementaires résultant notamment des dispositions du Code monétaire et financier.* Le texte des résolutions proposées accompagné d'un exposé des motifs et de l'indication de leur auteur est annexé au formulaire.

Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L. 214-105 du Code monétaire et financier.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la société au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Dixième résolution
Pouvoirs pour formalités

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

Sovereign Housing Association Limited
Basingstoke - Royaume-Uni
Acquis le 26 mai 2023

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

- SCI Financière de l'Aqueduc, représentée par M. Pierre CLASQUIN - Président du Conseil de surveillance
- M. Lesly BAPTE - Membre
- M. Guillaume DELBECQ - Membre
- Mme Marie-Hélène MACQUET - Membre
- M. Stéphane TORTAJADA - Membre
- Mme Isabelle PREVOST - Membre
- M. Emmanuel MASSET - Membre
- M. Christophe DANIEL - Membre

Les mandats des membres du Conseil de surveillance expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes clos le 31 décembre 2025.

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)

Société de gestion

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

L'expert immobilier

Jones Lang Lasalle (JLL)
40-42 rue de la Boétie
75008 Paris

Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Les commissaires aux comptes

Titulaire :
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS
19 rue Clément Marot, 75008 Paris

Suppléant :
M. Rémi SAVOURNIN
19 rue Clément Marot, 75008 Paris

Les mandats des commissaires aux comptes expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Le dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES
29 boulevard Haussmann, 75009 Paris

Conception, réalisation et impression : AGENCEZEBRA.COM

PEFC 10-31-1291

CATALOGUE BAC DE TRI

NOS ENGAGEMENTS : S’INVESTIR POUR RÉUSSIR

CORUM L’Épargne a fait bouger les lignes en développant une nouvelle approche : une épargne concrète et accessible à tous, en recherche de performance, avec une attention à l’accompagnement. Nos engagements d’entreprise résonnent donc avec ceux que nous prenons envers les épargnants.

FESTIVAL D’AIX-EN-PROVENCE

En 2023, nous sommes devenus Grand partenaire du Festival d’Aix-en-Provence, dédié à l’art lyrique et à l’opéra.
Un rapprochement qui ne doit rien au hasard : acteurs engagés chacun dans notre domaine, nous partageons les valeurs communes de l’innovation, l’excellence et l’audace.

Nous soutenons en particulier les projets de Passerelles : un programme dont l’ambition d’ouverture et de proximité s’inscrit dans la continuité de nos engagements d’entreprise, en faveur de l’insertion sociale et professionnelle, et de la reconnaissance des savoir-faire.

CORUM SPORT

En 2024, nous avons décidé d’accompagner une sélection d’athlètes appartenant à l’élite du sport français dans des disciplines variées, de l’escrime à l’escalade, en passant par le judo, le pentathlon moderne, le tennis ou encore la course automobile. Nous choisissons ainsi une nouvelle fois de mettre en action ce que nous proposons aux épargnants : la diversification, la performance, l’humain au centre et l’accompagnement long terme.

DEUX AXES MAJEURS DE SOUTIEN

Six ambassadeurs

Des athlètes porteurs de nos valeurs, bénéficiant d’un accompagnement sur mesure spécifique à leurs besoins.

Grand mécène de l’Agence nationale du Sport

Quinze athlètes soutenus financièrement pour atteindre les podiums internationaux. Et parce que leur performance dépend aussi de leur encadrement, nous accompagnons le Plan COACHS. Créé en 2022, ce programme a pour but de valoriser les entraîneurs, les considérant comme des athlètes de haut niveau et comme des acteurs à part entière de leurs succès.

CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

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