

CORUM  
XL

20  
22  
RAPPORT  
ANNUEL

L'essentiel  
DE VOTRE ÉPARGNE

CORUM

LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS

Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier 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

### “ Les Echos

La démarche de CORUM pour tenter de générer de la performance ? Sa stratégie opportuniste qui vise à acquérir les immeubles pour leurs qualités intrinsèques, sans tenir compte des tendances mais en anticipant les mouvements de marché. CORUM mise aussi sur la diversification sectorielle et géographique, avec un patrimoine situé dans et hors zone euro, et même outre-Atlantique. Enfin, CORUM ne sélectionne que des locataires particulièrement solides. **9 NOVEMBRE 2022**

### Capital

Certaines sociétés de gestion n'hésitent pas à se montrer opportunistes et à arbitrer leurs biens (les revendre) lorsque les conditions de marchés s'y prêtent. CORUM en est le parfait exemple, puisque les plus-values ont représenté 0,12 % de la performance de CORUM XL en 2022. **23 JANVIER 2023**



FORTIUS LONDON LIMITED, LEADSCAPE LIMITED...  
Wimbledon - Royaume-Uni - Acquis le 23 décembre 2022

## MESSAGE DU FONDATEUR | 04

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE | 09

- L'essentiel de l'année 2022 | 10
- L'ensemble des distinctions | 12
- Les performances de l'année | 14

## OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER | 17

- L'analyse du marché immobilier | 18

## SE DÉVELOPPER ET INNOVER | 21

- Le profil du patrimoine immobilier | 22
- Une présence dans 11 pays en Europe et outre-Atlantique | 24
- Les immeubles acquis en 2022 | 25
- Les ventes réalisées en 2022 | 31

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS | 33

- Le marché des parts | 34
- Les données financières | 35
- Les comptes annuels | 38

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 51

- Rapport de la société de gestion | 52
- Rapport du Conseil de surveillance | 54
- Rapports des commissaires aux comptes | 55
- Rapport de la conformité et de l'audit interne | 58
- Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte | 62

## CORUM ET LA VOILE | 66

# MESSAGE DU FONDATEUR

FORTIUS LONDON LIMITED, LENScape LIMITED... - Wimbledon - Royaume-Uni - Acquis le 23 décembre 2022



En 2022, CORUM XL a profité d'une livre au plus bas pour acheter au Royaume-Uni des immeubles offrant de belles perspectives de rendement. Elle clôture l'année sur une performance proche de 6 %.

Vous le savez, CORUM XL est une vraie SCPI internationale : elle investit non seulement en zone euro, mais également au-delà, notamment au Royaume-Uni et jusqu'au Canada. Cela implique de suivre et de connaître les marchés de pays extrêmement variés, dont les cycles ne suivent ni le même rythme ni les mêmes trajectoires. Tout l'intérêt de votre SCPI est de réunir et mutualiser les perspectives offertes par ces différentes économies. Plutôt que de mettre tous nos œufs dans le même panier en misant sur une seule zone géographique fonctionnant à l'unisson, nous tirons parti de territoires qui jouent souvent à contretemps les uns des autres. Au même moment, il pourrait être pertinent d'acheter en Angleterre et de vendre en Finlande. À nous de faire en sorte que cette partition en canon sonne harmonieusement.

Particularité d'une SCPI qui dépasse la zone euro : la diversité des devises qu'elle regroupe. Nous pouvons donc utiliser les variations de taux de change entre ces devises et l'euro pour acheter dans le pays lorsque la devise locale perd de la valeur face à l'euro ou vendre lorsqu'elle remonte. Voilà également une manière pour CORUM XL de créer de la valeur.



FRÉDÉRIC PUZIN  
FONDATEUR DE CORUM L'ÉPARGNE



## Profiter du cours des devises et de prix décotés

L'année 2022 a vu le grand retour de l'inflation et des taux d'intérêt élevés. Le coût de nos caddies explose, cela n'aura échappé à personne. Ce constat est celui du verre à moitié vide. Peut-être même aux trois quarts vide, car soyons honnêtes, l'impact de la hausse des prix sur notre pouvoir d'achat est rude... Pour voir le verre à moitié plein, regardons du côté de notre épargne. Celle-ci reprend des couleurs. Que s'est-il passé ? Pour contenir l'inflation, les banques centrales puis l'ensemble des établissements bancaires ont augmenté leurs taux d'intérêt dans l'objectif de ralentir la consommation et l'investissement en freinant l'accès au crédit. Maintenant que les taux d'intérêt remontent, épargner rémunère à nouveau. Conséquence d'un accès plus difficile au crédit : les acheteurs immobiliers se font plus rares. Or, quand la demande s'essouffle face à l'offre, les prix baissent. En tant qu'acquéreurs, nous pouvons donc de nouveau respirer : le risque d'acheter trop cher nos immeubles s'éloigne. C'est d'autant plus vrai pour une SCPI comme CORUM XL qui dispose d'un vaste terrain de jeu pour faire ses courses. En l'occurrence, la décote immobilière est déjà bien visible dans les pays du Nord où il faut seulement quelques semaines pour acheter un immeuble.

Un retournement dont votre SCPI a déjà tiré parti. En 2022, elle a profité du recul des prix pour investir. En respectant sa règle d'or : cibler les bonnes affaires, quels que soient le secteur d'activité, la localisation ou le type d'immeuble. Cette démarche lui permet de conserver une marge de valorisation même en cas de baisse des prix. Sur le marché britannique, l'année a été particulièrement dynamique pour CORUM XL. Elle avait

plutôt bien commencé pour nos amis anglais, avec une livre en hausse. Mais la série d'événements qui l'ont ponctuée – inflation très importante, décès de la reine, succession de trois premiers ministres, autant d'événements qui n'ont pas aidé à la digestion des suites du Brexit – signe finalement une année compliquée outre-Manche. Une *Annus Horribilis* aurait dit feu Elisabeth II... Mais le malheur des uns fait le bonheur des autres... Alors qu'il y a un an, nous pensions voir se refermer la fenêtre d'investissement sur le marché britannique, la livre a poursuivi sa baisse, atteignant, fin 2022, son niveau le plus bas depuis cinq ans, aux environs de 1,14 €. Soit le cours moyen auquel CORUM XL a acheté son patrimoine depuis sa création en 2017. La fenêtre reste donc grande ouverte pour votre SCPI. Et elle en a profité ! Ainsi, huit nouveaux immeubles ont été achetés au Royaume-Uni, offrant des rendements au moment de l'achat allant de 6,5 % à 8,2 %. Les opportunités étaient telles en 2022 que CORUM XL a pu, pour la première fois, acquérir deux immeubles dans Londres. Des achats impensables il y a encore quelques mois.

Le patrimoine de CORUM XL s'est également enrichi de deux autres immeubles, en Espagne et aux Pays-Bas, en phase avec notre stratégie opportuniste. Un opportunisme qui s'applique également à la vente. Exemple avec la cession de deux immeubles en Finlande, alors que ceux-ci n'étaient... pas en vente ! Démarchée par un acheteur prêt à mettre le prix fort pour ces immeubles, votre SCPI a pu dégager une plus-value proche du tiers du prix auquel ces immeubles avaient été acquis. Au 31 décembre, CORUM XL détenait donc 70 immeubles de tous secteurs d'activité, loués à 176 locataires encore engagés pour plus de six années et demie en moyenne.

## Penser long terme, regarder le film... pas la photo : la stratégie de CORUM depuis 12 ans

Depuis la création de CORUM XL, notre projet est de bénéficier d'un double point d'entrée bas pour investir au Royaume-Uni, à la fois sur la livre et sur le marché immobilier. Des conditions favorisées à l'époque grâce à l'« extraordinaire » fenêtre ouverte par le contexte du Brexit. Nous restons convaincus du potentiel de ce grand pays qu'est le Royaume-Uni, même sorti de l'Europe. Les crises ont tendance à amplifier les phénomènes et le Brexit ne fait pas exception. Nous attendrons patiemment que la livre et le marché immobilier remontent avant de revendre les immeubles que nous avons achetés, afin de chercher à générer de la plus-value. Bien entendu, pour atteindre cet objectif, il faut du temps et accepter que le chemin ne soit pas un long fleuve tranquille. Ainsi, dès 2019, nous envisagions de limiter les investissements au Royaume-Uni face à la remontée de la livre. Mais l'année 2020 et la crise de la Covid-19 ont à nouveau fait chuter la devise et rouvert en grand la fenêtre d'investissement. Fin 2021, la livre avait repris des couleurs, ainsi que les prix de l'immobilier... avant une nouvelle baisse en 2022 à la faveur des événements politiques que j'évoquais, nous replaçant dans une configuration proche de celle du Brexit.

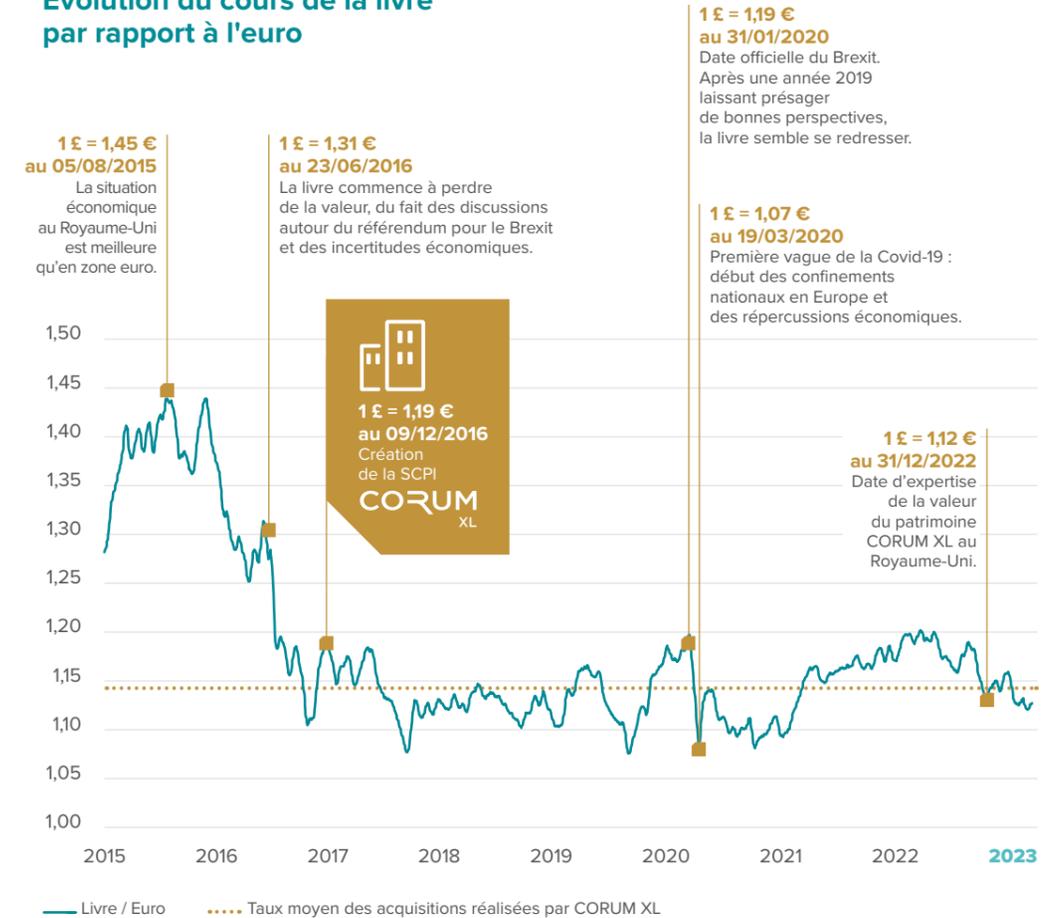
En cette année 2022, comme en 2020, la valeur du patrimoine baisse donc légèrement, de 2,7 %, principalement sous l'effet de la livre : une partie du gain réalisé en 2021 a été perdue. C'est ce que donne la photo au 31 décembre 2022, en raison du cours de la livre très bas ce jour-là. Philippe Cervesi, directeur de l'immobilier du groupe CORUM, reviendra plus en détail

sur ce sujet. C'est aussi la contrepartie d'une livre redevenue encore plus favorable à l'investissement au Royaume-Uni. Nous sommes convaincus du potentiel de valorisation de votre SCPI sur le moyen terme. Pour CORUM XL encore plus que pour les autres SCPI de CORUM, il faut regarder le film plutôt que la photo finale.

Et quand on regarde le film de l'année 2022, malgré un contexte économique délicat, votre SCPI dépasse pour la sixième fois consécutive son objectif de 5 % de rendement, avec 5,97 % (dont 0,12 % de plus-values liées à la vente d'immeubles sur l'année). C'est mieux qu'en 2021. À ce rendement s'ajoute en 2022 l'augmentation du prix de part de +3,17 % intervenue le 1<sup>er</sup> juin 2022. Ce sont donc 9,14 % de performance qui vous reviennent réellement. Des chiffres à comparer aux 5,2 % d'inflation en moyenne en France en 2022 selon l'Insee...

Lorsque nous avons décidé, il y a six ans, de créer CORUM XL pour sortir des frontières de l'Europe afin de multiplier les leviers de performance, vous nous avez fait confiance en nous permettant de prendre une voie qu'aucune SCPI n'avait encore empruntée. Plus de risque, pour plus de performance potentielle, avec comme parti pris d'exploiter la situation avantageuse qu'offrait le Brexit pour un investisseur en euros face à une livre fortement dépréciée et un marché immobilier moins cher. Un « discount » historique pour investir au Royaume-Uni. Vous êtes aujourd'hui plus de 40 000, dont plus de 10 000 nouveaux épargnants pour CORUM XL en 2022. Nous vous remercions de la confiance que vous êtes de plus en plus nombreux à nous accorder. Vous pouvez compter sur toutes les équipes de CORUM au service de votre épargne placée dans CORUM XL.

## Évolution du cours de la livre par rapport à l'euro



**La livre prend de la valeur**  
Le patrimoine s'apprécie mais moins d'opportunités à l'acquisition.



**La livre perd de la valeur**  
Le patrimoine perd de la valeur mais de belles opportunités à l'achat.



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



## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

“

J'ai choisi CORUM pour deux raisons. La première, les supports proposés sont parmi les mieux classés régulièrement chaque année. La deuxième raison, le relationnel avec vos clients est très clair à tous les niveaux : objectifs, communication, mensualisation des revenus, aide aux déclarations... ”

JEAN-PIERRE C.

AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED - Staines-upon-Thames  
Royaume-Uni - Acquis le 25 novembre 2022

# L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2022

CORUM XL  
POURSUIT  
SA STRATÉGIE  
OPPORTUNISTE

KNOTEL - Londres - Royaume-Uni - Acquis le 2 septembre 2022



## +3,17 % augmentation du prix de la part

C'est la revalorisation du prix de la part de votre SCPI CORUM XL, passé de 189 € à 195 € au 1<sup>er</sup> juin 2022. Il s'agit de la seconde hausse en 5 ans pour la première SCPI à avoir investi outre-Atlantique, lancée en 2017 à 185 € la part (frais et commission de souscription inclus), soit une augmentation de 5,4 % en 5 ans.



## 40 109 associés +35 % vs 2021

Nous avons franchi un nouveau palier en comptant maintenant plus de 40 000 associés, soit 10 300 associés 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 !



## Capitalisation 1,7 milliard d'€ +37 % vs 2021

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2022 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM XL. En d'autres termes, c'est aussi la valeur de l'épargne que vous nous avez confié depuis la création de votre SCPI en 2017.



## 2 immeubles vendus en Finlande

CORUM XL réalise en décembre 2022 sa première vente sur le territoire finlandais et sa 2<sup>e</sup> depuis sa création. Elle génère ainsi une plus-value de plus de 2 M€ nets. Cette cession, qui n'était pas programmée, illustre la démarche opportuniste de CORUM. Ici, face à un acheteur prêt à mettre le prix fort pour acquérir l'immeuble commercial qui l'intéressait, CORUM XL a su saisir l'occasion qui se présentait. L'acheteur a notamment été séduit par le rendement, la durée du bail restant et les locataires solides.



## 1<sup>re</sup> acquisition à Londres

CORUM XL a effectué sa première acquisition à Londres, dans le quartier très populaire de Shoreditch, sur Old Street, pour 17 M€ et un rendement attendu\* de 6,5 %. L'immeuble est loué dans le cadre d'un bail « triple net » d'une durée ferme de 7,1 ans, pendant lesquels toutes les charges et travaux seront supportés par le locataire unique, Knotel.

\*Le rendement attendu, également appelé rendement immobilier à l'acquisition, correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

Informations au 31 décembre 2022.



KNOTEL - Londres - Royaume-Uni - Acquis le 2 septembre 2022

# L'ENSEMBLE DES DISTINCTIONS

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



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

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



2015  
CORUM Origin a remporté  
le trophée d'Or SIATI  
des fonds non cotés dans  
la catégorie « Meilleure  
stratégie de développement  
à l'international »



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

## CORUM Origin

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

## CORUM XL

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

## CORUM Eurion

- o Bronze de la meilleure SCPI prometteuse en 2022



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

Nos SCPI régulièrement  
primées par le magazine  
Gestion de Fortune

## CORUM Origin

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

## CORUM XL

- o Meilleur service aux investisseurs en 2022
- o Meilleure SCPI internationale en 2021 et 2022
- o Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

## CORUM

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



2019 | 2020 | 2021 | **2022**

CORUM Origin sur  
le podium des grands prix  
des SCPI décernés par  
le média Mieux Vivre  
Votre Argent

- o Meilleure SCPI diversifiée en 2019, 2020, 2021 et 2022
- o 2<sup>e</sup> grand prix de la performance financière 2022



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

CORUM Origin remporte  
le prix de la SCPI diversifiée  
la plus performante pour  
la 8<sup>e</sup> année consécutive



2021 | **2022**

Les SCPI CORUM  
récompensées par Good  
Value for Money pour  
la qualité et l'agilité  
de leur gestion

## CORUM Origin

- o Label « Premium » en 2021 et 2022

## CORUM XL

- o Label « Espoir » en 2021
- o Label « Premium » en 2022

## CORUM Eurion

- o Label « Espoir » en 2021 et 2022



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

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

## CORUM Origin

- o Top d'Or meilleure relation associés 2022
- o Top d'Or de la meilleure SCPI diversifiée en 2021
- o Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020
- o Top d'Or du Grand prix du Jury en 2019
- o Top de Bronze de la meilleure SCPI internationale en 2019
- o Top d'Or de la meilleure innovation 2018
- o Top d'Or de la meilleure SCPI de moins de 10 ans en 2018

## CORUM XL

- o Top d'Or meilleure relation associés 2022
- o Top d'Argent du meilleur bulletin d'information 2019 et 2020
- o Top d'Argent du prix de la rédaction en 2020

## CORUM Eurion

- o Top d'Or SCPI diversifiée 2022
- o Top d'Or meilleure relation associés 2022
- o Top d'Or de la meilleure innovation en 2020
- o Top d'Argent du meilleur bulletin d'information en 2020

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

Toutes les informations concernant  
ces différents classements  
sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr)



2021 | **2022**

CORUM Eurion, labellisée  
ISR en 2021 après  
deux ans d'existence



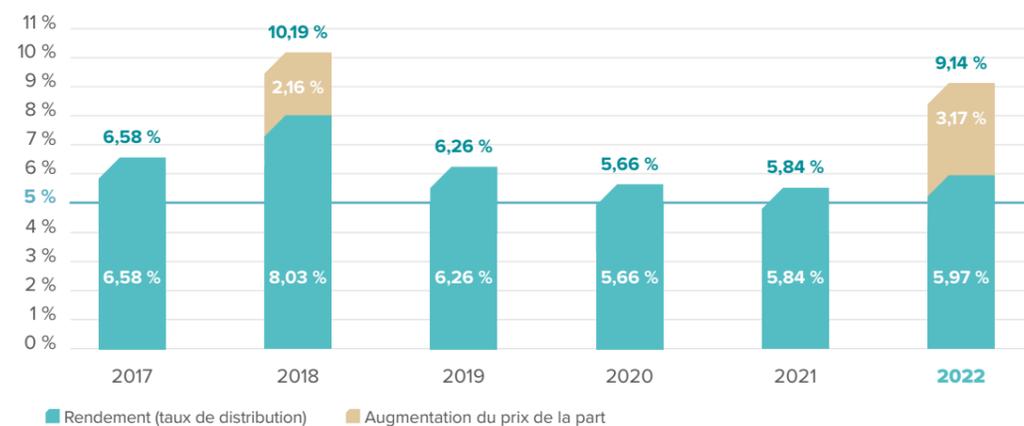
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE SURVEILLANCE,  
VODAFONE... - Madrid - Espagne  
Acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2022

# LES PERFORMANCES DE L'ANNÉE

6 ANS  
D'OBJECTIFS  
DÉPASSÉS  
POUR  
CORUM XL

FORTIUS LONDON LIMITED, LENScape LIMITED... - Wimbledon - Royaume-Uni - Acquis le 23 décembre 2022

## Évolution du rendement et du prix de la part



**5 %**  
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM XL

Créée en 2017 avec l'ambition de profiter des cycles immobiliers ainsi que du cours des devises, CORUM XL est la première SCPI à investir en dehors de la zone euro, notamment au Royaume-Uni dès 2018 et au Canada en 2020. CORUM XL continue de chercher à générer la performance la plus élevée possible en sélectionnant les immeubles avec des rendements importants et d'identifier de nouveaux marchés présentant des opportunités intéressantes.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**11,28 €**  
Dividende annuel brut par part en 2022

Les associés CORUM XL en jouissance sur l'année 2022 ont perçu un dividende de 11,28 € par part.

**5,97 %**  
Rendement (taux de distribution) de CORUM XL en 2022

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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM XL.

### Il se décompose comme suit :

- o 5,85 % sont issus des loyers payés par nos locataires ;
- o 0,12 % provient de la plus-value réalisée de 2 immeubles en Finlande. Pour en savoir plus sur cette vente, voir en page 31 du présent rapport.



**9,14 %**  
Performance réelle

Loyers versés + plus-values redistribuées + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de votre SCPI : ce qui importe, c'est que toute la création de valeur produite par votre épargne atterrisse concrètement dans votre poche. Cela s'appelle la performance réelle, à ne pas confondre avec l'indice de performance globale affiché par certaines SCPI, qui inclut la hausse de valeur des immeubles même si celle-ci n'est pas effectivement répercutée entre les mains des épargnants via l'augmentation du prix de part.

**5,34 %**  
Taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans

Objectif sur 10 ans : 10 %

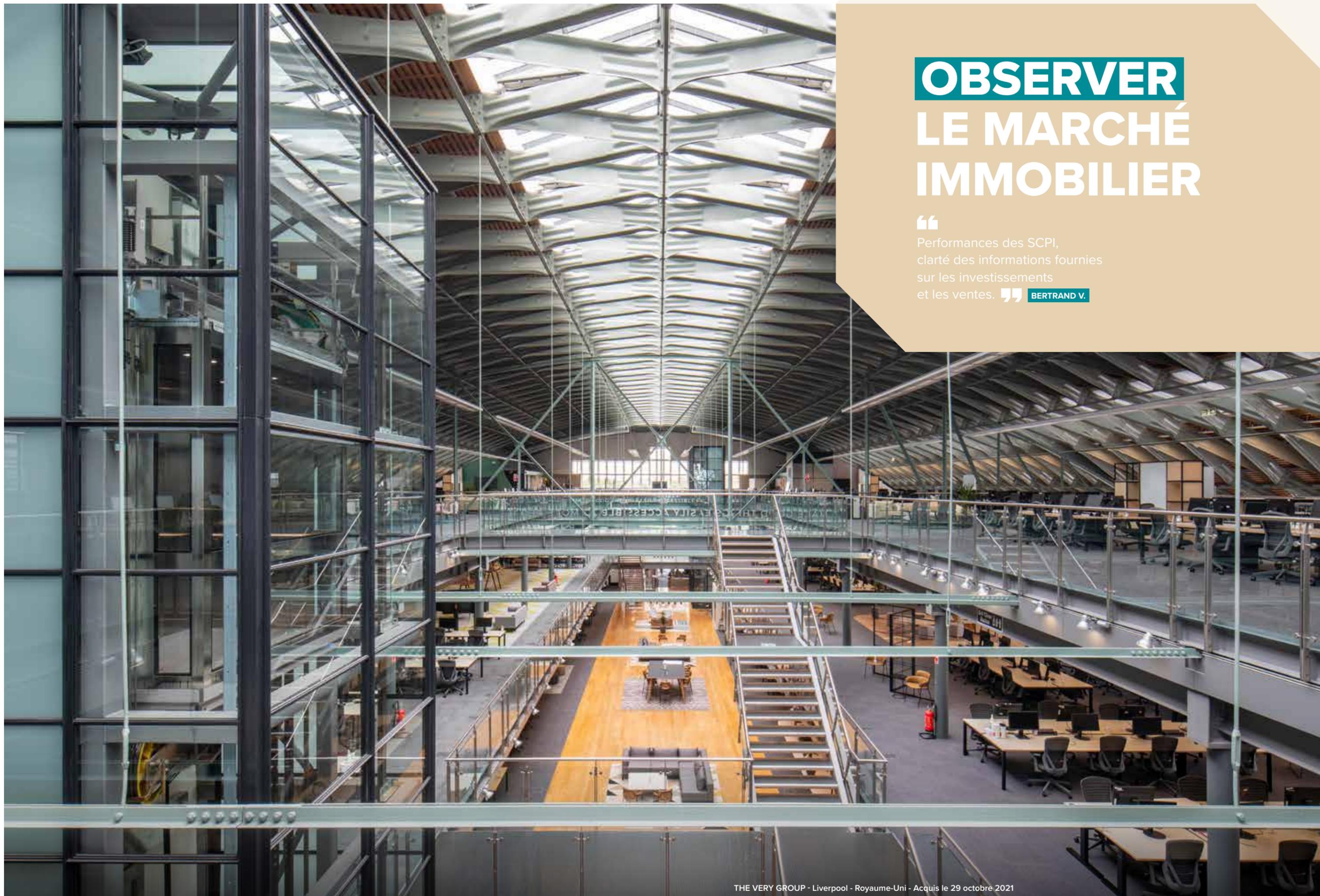
Cet indicateur mesure la rentabilité d'une part achetée sur une période donnée (5 ans), en prenant en compte :

- o l'évolution du prix de la part (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période) ;
- o 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).

# OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER



Performances des SCPI,  
clarté des informations fournies  
sur les investissements  
et les ventes.  **BERTRAND V.**



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



# L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

En réalité, nous pouvons considérer qu'avec une si faible baisse, la valeur des immeubles de CORUM XL n'a globalement pas bougé. Il y a, derrière le léger recul affiché, deux autres explications. D'une part, les experts anglo-saxons engagent leur responsabilité sur les valeurs qu'ils annoncent. De façon logique, ils ont donc tendance à se montrer spécialement prudents dans leurs expertises. D'autre part, les valeurs calculées dépendent fortement du niveau de la devise au 31 décembre 2022, date retenue pour l'expertise. En l'occurrence, la livre avait atteint ce jour-là un de ses niveaux les plus bas, à 1,12 €, contre 1,17 € en moyenne sur l'ensemble de l'année 2022. Quelques jours plus tôt, le 25 décembre, elle était encore à 1,14 € (c'est-à-dire le cours moyen auquel CORUM XL a acheté son patrimoine). Quelques jours plus tard, le 4 janvier, elle retrouvait ce niveau de 1,14 €. En clair : si l'expertise avait eu lieu cinq jours plus tôt ou cinq jours plus tard, aucune baisse de valeur n'aurait été constatée. On le voit : la devise britannique fluctue très rapidement et le marché immobilier du Royaume-Uni se corrige vite. Logique : ce marché fonctionne à toute allure, les transactions s'y signent en quelques semaines... Sa réactivité et sa transparence offrent beaucoup d'avantages, mais ont aussi quelques inconvénients. Le marché immobilier est en prise directe avec la réalité économique. Rien à voir avec ce que nous connaissons en France.

l'acquisition d'un important hôtel aux Pays-Bas ainsi que d'un ensemble de maisons de retraite au Royaume-Uni en début d'année. Les baux signés dans le cadre de cet achat outre-Manche accordent un dépôt de garantie équivalent à 12 mois de loyers et soumis à indexation. Le locataire est par ailleurs contractuellement tenu de se conformer aux demandes de la commission de qualité des soins (« Care Quality Control ») qui audite une fois par an les établissements de santé britanniques et qui fait, le cas échéant, des recommandations ou des demandes de mesures correctives consultables par tous sur Internet. Le personnel de chacun des établissements est financièrement incité à préserver la bonne notation reçue, et le management est régulièrement évalué.

## Des immeubles quasiment tous loués

En conclusion, nous restons sereins pour le patrimoine de CORUM XL. Nous attendons les bonnes opportunités pour revendre les immeubles détenus outre-Manche et pourrons alors compter sur la qualité des immeubles achetés à des prix très attractifs, en 2022 notamment. Leur revente d'ici quelques années devrait vous être profitable sous le triple effet de l'appréciation attendue de leur prix, de leur capacité à encaisser des loyers pendant toute la période, et d'un taux de change plus favorable aux vendeurs.

J'aimerais enfin attirer votre attention sur un dernier point : le niveau particulièrement élevé du taux d'occupation financier (TOF) affiché par CORUM XL en 2022, à 99,02 %. Ce taux reflète la qualité de notre gestion locative ; il correspond aux loyers effectivement facturés, comparés aux loyers qui seraient facturés si tout le patrimoine était loué. CORUM a fait le choix, depuis le départ, d'intégrer ses équipes de gestion immobilière, ce qui favorise la proximité avec les locataires, une bonne connaissance de leurs besoins et leur fidélité. En témoignent donc les très bons taux d'occupation affichés. Avec un résultat proche de 100 %, CORUM XL remplit efficacement ses engagements vis-à-vis de votre épargne : malgré la complexité du marché immobilier au Royaume-Uni, malgré les aléas d'un conflit aux portes de l'Europe, nous parvenons à louer presque en intégralité les immeubles de la SCPI. Nous comptons bien poursuivre dans cette voie en 2023 !

## La fenêtre d'acquisition reste ouverte !

La seconde lecture que nous pouvons faire de la situation, c'est de regarder l'intérêt pour votre épargne de cette livre historiquement basse. Nous retrouvons les niveaux de 2018 et ceux de 2020, une époque où le variant anglais de la Covid-19 avait fait souffrir le marché immobilier britannique. Pour une SCPI disposant d'un bon niveau d'épargne collectée, cette livre basse constitue une véritable opportunité à l'achat.

CORUM XL a d'ailleurs profité de 2022 pour agrandir son patrimoine avec quinze nouveaux immeubles, dont treize au Royaume-Uni. Parmi eux, deux à Londres dont l'achat n'aurait pas été possible sans, d'une part, la dépréciation de la livre et, d'autre part, la raréfaction du nombre d'investisseurs immobiliers, freinés par les difficultés d'accès au crédit en lien avec la hausse des taux d'intérêt. Contrairement à eux, CORUM XL a bénéficié l'an dernier, grâce à votre épargne, d'une force de frappe lui permettant d'investir dans d'excellentes conditions et à un rythme très régulier tout au long de l'année, avec des achats quasiment tous les mois. L'intégralité de l'épargne collectée auprès de vous a été investie : elle a ainsi pu commencer tout de suite à travailler. Au cours de l'année 2022, les investissements ont été réalisés exclusivement à l'étranger avec quinze immeubles acquis pour dix ans en moyenne. Une durée très longue, favorable à la pérennité des revenus en provenance de ces nouveaux immeubles.

S'il s'agit principalement d'immeubles de bureaux, 2022 a aussi été l'occasion de diversifier le patrimoine, avec



**La baisse de la livre et des prix immobiliers au Royaume-Uni impacte légèrement la valeur du patrimoine de CORUM XL en 2022. Rien de problématique pour votre épargne dans ce marché qui se corrige très rapidement. La bonne nouvelle, c'est que la fenêtre reste largement ouverte pour y investir dans des conditions alignées avec nos objectifs de performance, y compris à Londres comme nous l'avons fait pour la première fois en 2022. L'année a également été l'occasion de poursuivre la diversification du patrimoine de votre SCPI.**

Frédéric Puzin l'a rappelé : l'année a été particulièrement éprouvante pour nos amis britanniques, marqués par une succession d'événements qui se sont soldés par une baisse de la livre sterling et un recul des prix immobiliers. La première manière d'examiner l'impact de ce contexte baissier sur votre épargne, c'est de regarder la valeur d'expertise du patrimoine de CORUM XL à fin 2022. Elle est en léger repli comparée à l'année précédente, de l'ordre de -2,7 %. Rien d'étonnant vu le poids des immeubles détenus au Royaume-Uni par CORUM XL, qui représentent 53 % du patrimoine total. Mais on le voit : cette baisse reste minime et le prix de part de votre SCPI ne sera pas impacté. Pas de répercussion pour votre épargne donc.



PHILIPPE CERVESI  
DIRECTEUR DE L'IMMOBILIER  
DU GROUPE CORUM



BDB PITMANS, VODAFONE... - Reading - Royaume-Uni - Acquis le 11 février 2021



## SE DÉVELOPPER ET INNOVER

“

Les services sont très satisfaisants  
et l'information est très présente.  
Facilité pour accéder à son compte  
et effectuer des opérations.  
Le rendement des SCPI  
est très honnête. ”

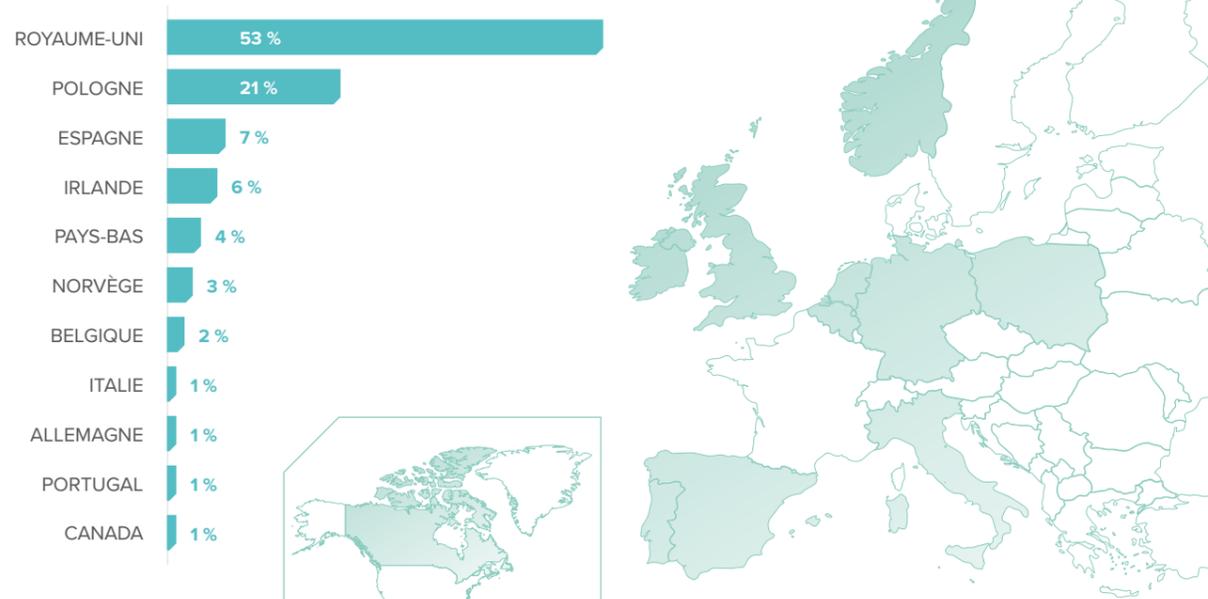
LIONEL J.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

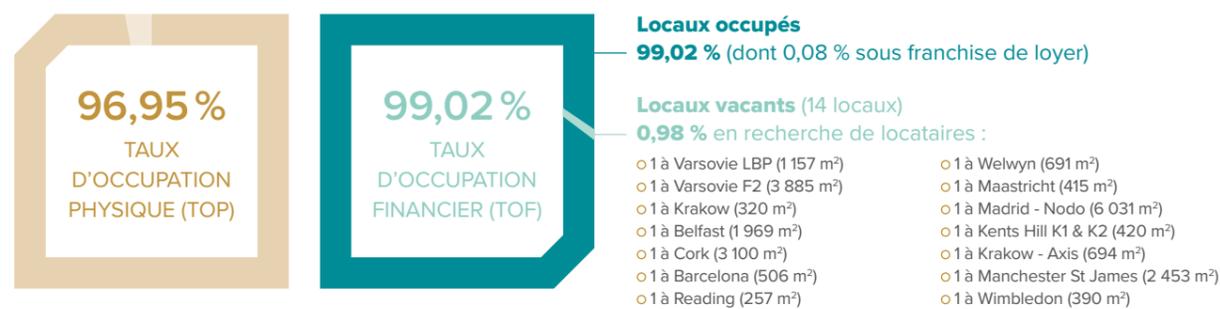
AU 31 DÉCEMBRE 2022

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)<sup>[1]</sup> ET FINANCIER (TOF)<sup>[2]</sup> 2022



## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



**70**  
NOMBRE  
D'IMMEUBLES



**176**  
NOMBRE  
DE LOCATAIRES



**6,56**  
ANNÉES  
Durée moyenne pendant  
laquelle les locataires sont  
engagés à payer leur loyer



**574 207 m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE TOTALE  
(dont superficie  
vacante : 22 288 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur vénale)



**75 %**  
BUREAU



**15 %**  
COMMERCE



**5 %**  
INDUSTRIEL  
ET LOGISTIQUE



**3 %**  
HÔTELLERIE

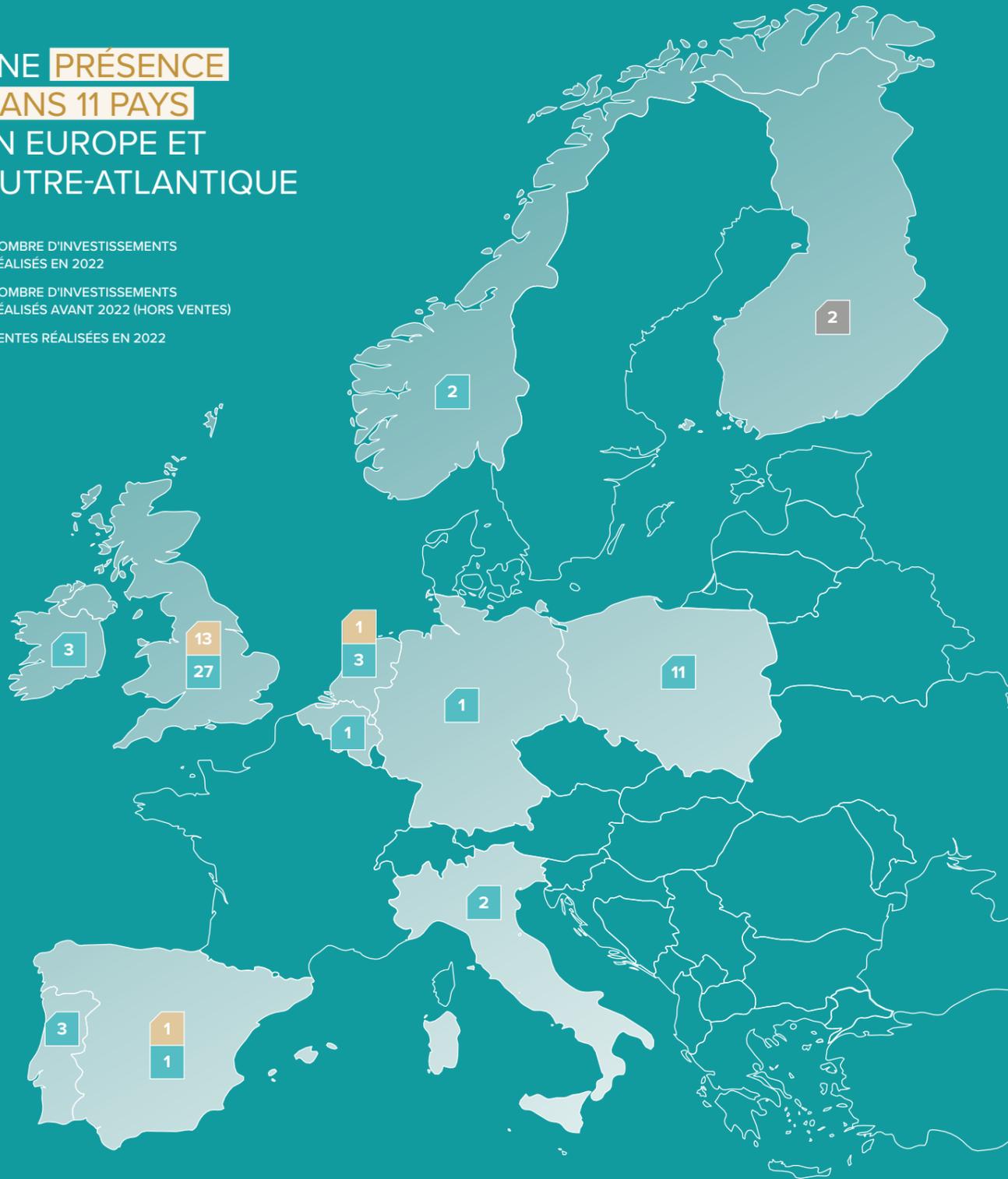


**2 %**  
SANTÉ

[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.

## UNE PRÉSENCE DANS 11 PAYS EN EUROPE ET OUTRE-ATLANTIQUE

- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2022
- NOMBRE D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2022 (HORS VENTES)
- VENTES RÉALISÉES EN 2022



## LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2022

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

### ESPAGNE



**Prix de l'acquisition :**  
71 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,1 %

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 6,4 ans

**Locataires :**  
Société Générale de Surveillance, Vodafone...

**Surface locative :**  
29 000 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau

### MULTI-LOCATAIRES | Madrid

ACQUIS LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2022

L'immeuble, nommé Nodo, est situé à proximité de l'aéroport international Adolfo Suarez Madrid-Barajas, le plus important d'Espagne. Construit en 1995, il a été rénové en 2020 et a obtenu la certification BREEAM avec le score « Very Good » (très bon), certification britannique relative à l'évaluation environnementale des bâtiments neufs et rénovés. Cet immeuble a un taux d'occupation financière d'environ 81 %. Le vendeur couvre néanmoins la totalité du loyer grâce à une garantie locative de deux ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Le locataire principal est la Société Générale de Surveillance (SGS), leader mondial dans le domaine de l'inspection, du contrôle, de l'analyse et de la certification. La société, qui compte pour la moitié des loyers versés, a installé son siège espagnol dans ce bâtiment. Parmi les autres locataires figure l'entreprise Vodafone, l'un des plus grands opérateurs de téléphonie mobile au monde. Ces locataires ont un lien très fort avec l'immeuble car ils y sont installés depuis sa construction en 1995 et y ont aménagé des infrastructures coûteuses.

### PAYS-BAS



**Prix de l'acquisition :**  
45 M€

**Rendement à l'acquisition :** 5,9 %

**Durée du bail restant à courir :** 16,7 ans

**Locataire :**  
NH Hotel

**Surface locative :**  
18 053 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Hôtellerie

### NH HOTEL | Utrecht

ACQUIS LE 23 SEPTEMBRE 2022

Cet immeuble est situé à côté de la gare centrale d'Utrecht et à une dizaine de minutes de marche du centre historique de la ville. Quatrième plus grande ville des Pays-Bas, Utrecht est un centre d'affaires national et international, mais aussi le plus important centre de transport du pays. La propriété a été construite en 1970 et rénovée par le vendeur entre 2020 et 2022. Elle se compose d'une tour de 22 étages reliée

à un autre immeuble de cinq étages. Les deux bâtiments sont entièrement occupés par NH Hotel : un hôtel 4 étoiles qui dispose de 276 chambres ainsi que d'espaces de réunion, de conférence, de restauration et de salles de sport. NH Hotel est un opérateur hôtelier espagnol, coté à l'Ibex 35, qui figure parmi les 25 plus grands au monde et les dix premiers en Europe.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
38 M€

**Rendement à l'acquisition :** 7,1 %

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 11,8 ans

**Locataire :**  
Doosan Power Systems

**Surface locative :**  
12 680 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**DOOSAN POWER SYSTEMS | Crawley**

ACQUIS LE 19 JANVIER 2022

L'immeuble se situe au nord de la ville de Crawley, dans le Sussex en Angleterre, à 65 km de Londres. La présence de l'aéroport Gatwick à proximité, deuxième aéroport du Royaume-Uni, encourage la croissance industrielle et commerciale de la ville. Il se trouve au sein du quartier d'affaires de Manor Royal, aux côtés de nombreuses sociétés internationales telles que Nestlé, Jaguar Land Rover, Boeing, Virgin ou encore Thalès. Le lot est composé de deux bâtiments construits en 1992, Doosan House et Park House. Il est entièrement occupé

par le siège social britannique de la société Doosan Power Systems SA, filiale du conglomérat coréen Doosan Group, spécialisé dans l'énergie et la construction. La filiale locale est fortement engagée sur le marché du Royaume-Uni : elle a conclu plusieurs contrats avec le gouvernement britannique pour une durée de 20 ans afin d'aider à réduire les émissions de carbone d'une zone industrielle côtière et de construire une centrale électrique utilisant la technologie de capture du gaz carbonique.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
38 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,8 %

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 25 ans

**Locataire :**  
Integrum Care Group Limited

**Surface locative :**  
7 870 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Santé



**INTEGRUM CARE GROUPE LIMITED | Saint Leonards-on-Sea et Hythe**

ACQUIS LE 31 MARS 2022

CORUM XL investit dans un ensemble de quatre propriétés immobilières destinées à recevoir des personnes âgées. La première, Mulberry House, est à Saint Leonards-on-Sea, ville balnéaire située dans la banlieue d'Hastings dans la région du Sussex. La ville est une zone résidentielle disposant d'un long front de mer agréable, permettant d'offrir de nombreuses commodités à proximité, notamment des cafés, des restaurants, une pharmacie et des supermarchés. Les trois autres propriétés, Hythe View, Balgowan House et Saltwood Care Centre sont situées

à Hythe, ville du Kent dans le sud-est de l'Angleterre. L'entreprise locataire de ces quatre établissements en est l'ancien propriétaire. Il s'agit d'Integrum Care Group Limited, créé en septembre 2018 à l'occasion de l'acquisition de Mulberry House. Il gère aujourd'hui ces quatre maisons de retraite et prévoit d'étendre ses activités en acquérant dix nouveaux établissements dans le sud-est de l'Angleterre, région qui ne bénéficie actuellement de la présence d'aucun opérateur de maison de retraite institutionnel.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
35 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,9 %

**Durée du bail restant à courir :** 5,3 ans

**Locataire :**  
E.ON

**Surface locative :**  
9 979 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**E.ON | Nottingham**

ACQUIS LE 31 MAI 2022

Nottingham est l'une des plus grandes zones urbaines du Royaume-Uni. La population de la ville est en croissance depuis près de 20 ans et son dynamisme attire de nombreux étudiants et jeunes actifs. L'immeuble, nommé Trinity House, est situé en plein centre-ville, proche des principales zones commerçantes et des administrations. Il compte près de 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur dix étages, dont les derniers offrent une vue dégagée sur les toits de la ville.

Construit en 2012, Trinity House a été conçu pour accueillir son locataire actuel, l'entreprise E.ON. Fondé en Allemagne, le groupe est l'une des plus grandes sociétés européennes du secteur de l'énergie. Elle est cotée à la Bourse de Francfort et fait partie du DAX (principal indice boursier allemand regroupant 40 entreprises majeures). En 2021, son chiffre d'affaires s'est élevé à plus de 77 milliards d'euros, pour un résultat net de plus de 5 milliards d'euros.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
40 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,5 %

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 6 ans

**Locataires :**  
Regus, Marsh...

**Surface locative :**  
8 167 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**MULTI-LOCATAIRES | Manchester**

ACQUIS LE 20 JUIN 2022

Le bâtiment, nommé St James's Tower, est situé à Manchester, dans le quartier des affaires du centre-ville, à 260 km au nord-ouest de Londres. L'agglomération du Grand Manchester est la troisième plus grande ville britannique et constitue le plus important marché de bureaux et centre financier du Royaume-Uni après Londres. Le bâtiment a été construit dans les années 1960 et rénové plusieurs fois depuis les années 1990. La propriété offre aujourd'hui 8 167 m<sup>2</sup> de bureaux, répartis sur 17 niveaux.

Douze entreprises sont locataires de ce bâtiment. L'entreprise Regus occupe 30 % de l'espace. Multinationale spécialisée dans la location de bureaux et d'espaces de travail, elle offre ici à ses clients des espaces flexibles, ainsi que d'autres dédiés aux réunions. Le deuxième plus important locataire est le groupe Marsh, qui occupe 27 % des espaces. Marsh est une multinationale exerçant des activités dans le courtage d'assurances et la gestion des risques.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
19 M€

**Rendement à l'acquisition :** 7,8 %

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 3,5 ans

**Locataires :**  
Boeing, IAM RoadSmart, Panasonic...

**Surface locative :**  
6 313 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**MULTI-LOCATAIRES | Welwyn Garden City**

ACQUIS LE 23 JUIN 2022

Welwyn Garden City, située à environ 30 km du cœur de Londres, compte environ 50 000 habitants. Elle se compose de trois bâtiments reliés, construits dans les années 80, dont certaines parties ont été progressivement rénovées. Le bâtiment central est occupé par trois locataires : Boeing Commercial Aviation Services, qui y a installé son service en charge de la rédaction des manuels techniques d'avion. Le deuxième, Everest 2020, est une société spécialisée dans la distribution et l'installation de portes et fenêtres. Et le troisième, IAM RoadSmart, est le principal organisme caritatif en charge de la sécurité routière au Royaume-Uni.

Le deuxième bâtiment est entièrement loué à Cereal Partners UK, une filiale de Nestlé. Le dernier bâtiment est loué pour partie à la branche britannique de climatisation du groupe Panasonic, tandis que l'autre partie est actuellement vacante. Cette surface non occupée représente 11 % de la surface totale de la propriété : le vendeur a consenti pour cette partie une garantie locative de 30 mois, une durée considérée comme confortable pour trouver un nouveau locataire. Si un locataire était trouvé rapidement, cela pourrait même permettre de doubler le montant des loyers encaissés sur cette surface pendant une courte période.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
22 M€

**Rendement à l'acquisition :** 7,8 %

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 6,8 ans

**Locataires :**  
Grand Union Housing, T-Systems, Kuehne+Nagel...

**Surface locative :**  
7 519 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**MULTI-LOCATAIRES | Milton Keynes**

ACQUIS LE 19 JUILLET 2022

CORUM XL a acquis les bâtiments K1, K2 et K3 du parc d'affaires de Kents Hill, situé dans la ville de Milton Keynes à 60 km au nord-ouest de Londres. Cette ville accueille plus de 250 000 habitants et est directement reliée par train à la gare centrale de Londres Euston (30 minutes de trajet). Selon un rapport produit par The Center for Economics and Business Research, elle devrait faire partie du top 10 des villes à la croissance économique la plus rapide du Royaume-Uni en 2023. Elle est également régulièrement citée dans les classements nationaux relatifs au développement des start-up, ainsi qu'aux meilleurs endroits où travailler. Les immeubles K1 et K2 ont été construits en 1993, avant d'être rénovés en 2015 et 2016. Ils sont loués à 5 locataires.

Grand Union Housing, un gestionnaire immobilier de logements sociaux, en est le locataire principal. Parmi les autres locataires figurent T-Systems, offrant des solutions d'infrastructures numériques et de sécurité pour les entreprises, et Teletrac Navman, une filiale d'une société américaine spécialisée dans les logiciels de suivi de flotte GPS. Tous les baux sont des baux « triple net », ce qui signifie que l'ensemble des charges et travaux est supporté par les locataires. Le bâtiment K3 est quant à lui entièrement loué à l'entreprise Kuehne+Nagel pour une durée ferme de 10 ans. Il s'agit du premier transporteur mondial maritime et aérien. Cotée en Suisse, l'entreprise opère dans plus de 100 pays et emploie plus de 80 000 personnes.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
17 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,5 %

**Durée du bail restant à courir :** 7,1 ans

**Locataire :**  
Knotel

**Surface locative :**  
1 535 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**KNOTEL | Londres**

ACQUIS LE 2 SEPTEMBRE 2022

Il s'agit de la première acquisition de CORUM XL à Londres. L'immeuble est situé en plein centre de la ville, dans le quartier très populaire de Shoreditch sur Old Street. La City de Londres, le quartier d'affaires, est à seulement 10 minutes de marche. L'acquisition comprend une section du rez-de-chaussée, les 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages. La seconde partie du rez-de-chaussée, les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages de l'immeuble sont aménagés en espaces d'hôtellerie pour

l'opérateur EasyHotel. L'immeuble a été remis à neuf en 2019 par le vendeur. Les espaces sont entièrement loués à l'entreprise Knotel, dans le cadre d'un bail « triple net », pendant lequel toutes les charges et travaux seront supportés par le locataire. Knotel est un fournisseur d'espaces de travail flexibles. L'entreprise est détenue par le groupe Newmark, coté au Nasdaq, dont l'activité principale est le conseil et les services en immobilier commercial.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
26 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,6 %

**Durée du bail restant à courir :** 7,9 ans

**Locataire :**  
Automatic Data Processing Limited

**Surface locative :**  
5 000 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



**AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED | Staines-upon-Thames**

ACQUIS LE 25 NOVEMBRE 2022

L'immeuble est situé dans la ville de Staines-upon-Thames, à 27 km à l'ouest de Londres. Il est localisé dans le quartier mixte de Causeway Park, qui regroupe notamment des espaces de bureaux, des hôtels et des magasins d'alimentation. Parmi les principales entreprises du quartier figurent Gartners, Samsung, Salesforces et Shell. La proximité avec le fleuve de la Tamise en fait un lieu de vie et de travail prisé et attractif pour les Anglais. L'immeuble

acquis est entièrement occupé par des espaces de bureaux de la société Automatic Data Processing Limited, qui fournit des logiciels et des services de gestion des ressources humaines. Il s'agit d'une filiale britannique de la société américaine ADP, cotée à l'indice boursier américain Nasdaq et au S&P 500. La société occupe l'immeuble dans le cadre d'un bail « triple net » pendant lequel elle supportera toutes les charges et travaux.

ROYAUME-UNI

**Prix de l'acquisition :**  
36 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,6 %

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 4,3 ans

**Locataires :**  
Fortius London Limited, Landscape Limited...

**Surface locative :**  
3 702 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau



MULTI-LOCATAIRES | Wimbledon

ACQUIS LE 23 DÉCEMBRE 2022

L'immeuble est situé dans le quartier de Wimbledon, au sud-ouest de Londres. Mondialement connu pour son célèbre tournoi de tennis qui a lieu en juin de chaque année, Wimbledon est un quartier très prisé par les Anglais. Construit en 1989, l'immeuble a été entièrement rénové entre 2019 et 2020 et a, par ailleurs, obtenu la certification environnementale BREEAM « Très bonne » et le score B pour sa performance énergétique. L'immeuble est loué à quatre entreprises dans le cadre de baux « triple net », au cours desquels les charges et travaux sont supportés par les occupants. Le locataire principal est Fortius London Limited, qui est

le plus grand groupe orthopédique du Royaume-Uni, agréé par la FIFA (Fédération internationale de football). Occupent également l'immeuble Landscape Limited, une petite entreprise fournissant des logiciels de services aux banques et aux institutions financières, KPS Digital, une entreprise d'envergure européenne qui accompagne les entreprises dans leur transformation digitale, et ATP Media Operations Limited, la branche mondiale de production et diffusion des images et contenus issus du circuit de l'association de tennis professionnelle (ATP).

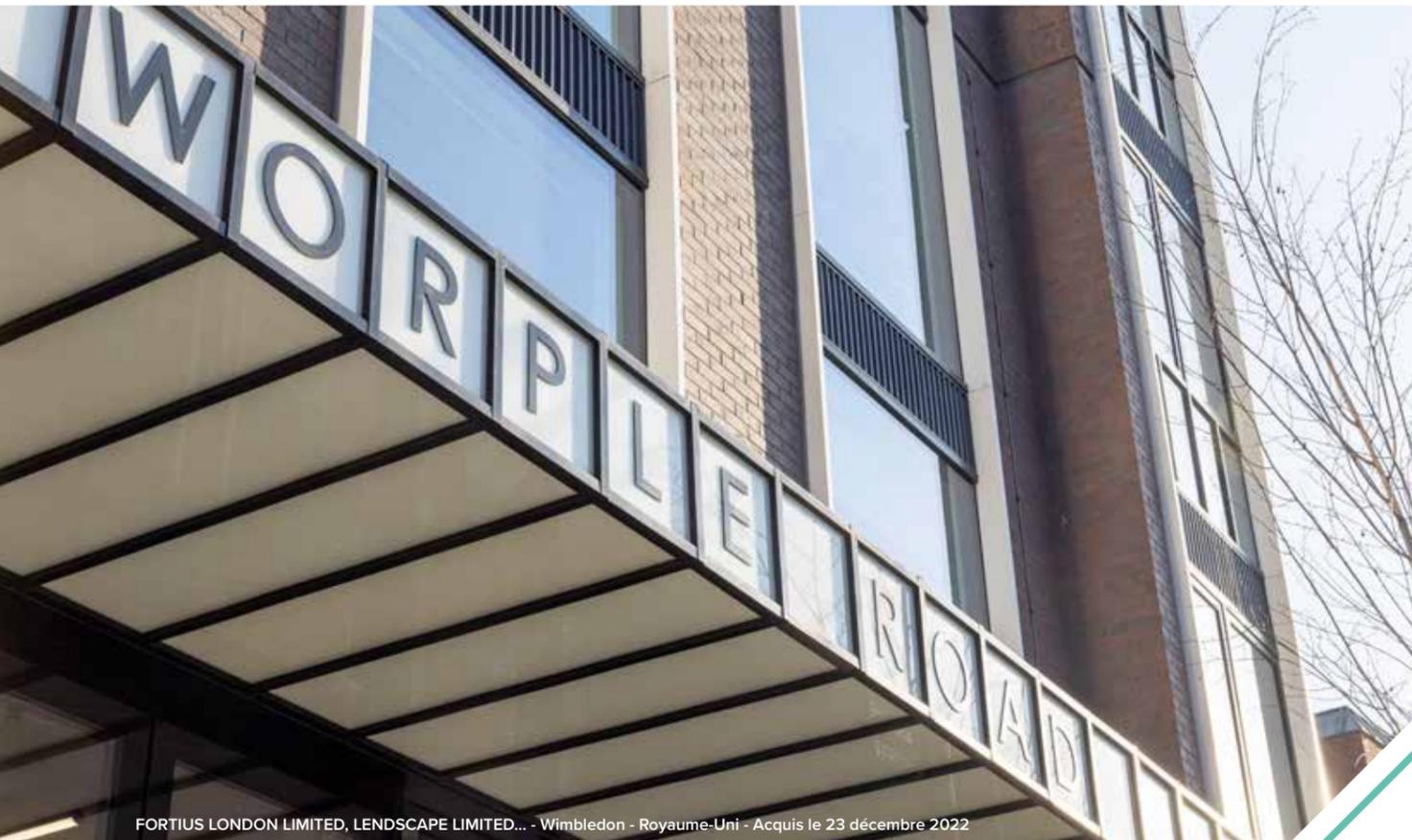


FORTIUS LONDON LIMITED, LANDSCAPE LIMITED... - Wimbledon - Royaume-Uni - Acquis le 23 décembre 2022



LES VENTES RÉALISÉES EN 2022

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



FORTIUS LONDON LIMITED, LANDSCAPE LIMITED... - Wimbledon - Royaume-Uni - Acquis le 23 décembre 2022

FINLANDE

**Prix de cession :**  
12 M€

**Plus-value :**  
2,5 M€

**Locataires :**  
Tokmanni Group Oyj...



MULTI-LOCATAIRES | Imatra et Kouvola

ACQUIS LE 25 JUIN 2019 | CÉDÉS LE 28 DÉCEMBRE 2022

Votre SCPI réalise sa première vente sur le territoire finlandais et sa deuxième depuis sa création. Elle cède deux immeubles situés dans les villes d'Imatra et Kouvola, pour un montant total de 12 M€, générant ainsi une plus-value nette de 2,5 M€. Acquis en 2019, il s'agissait du premier investissement de la SCPI en Finlande. L'acheteur, un groupe immobilier finlandais, a fait une proposition pour ces deux immeubles alors que ceux-ci n'étaient pas en vente. Cette cession, qui n'était pas programmée, illustre la démarche opportuniste de CORUM.

Face à un acheteur prêt à mettre le prix fort pour acquérir l'immeuble commercial qui l'intéressait, CORUM XL a su saisir l'occasion qui se présentait. L'acheteur a notamment été séduit par le rendement, la durée du bail restant et les locataires solides.

Le principal occupant des deux sites est Tokmanni Group Oyj, une des plus grandes chaînes de magasins discount en Finlande avec près de 200 magasins dans le pays. Ils font d'ailleurs déjà partie du portefeuille immobilier existant de l'acheteur.

# LES ÉLÉMENTS FINANCIERS



Stratégie financière appliquée,  
transparence de l'information,  
rentabilité régulière, disponibilité  
et professionnalisme du conseiller  
dédié.  PASCALE B.



# LE MARCHÉ DES PARTS

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

Date de création : 9 décembre 2016  
Date d'ouverture au public : 3 avril 2017  
Prix de souscription de la part au 01/01/2022 : 189 €  
Prix de souscription de la part au 31/12/2022 : 195 €  
Valeur nominale de la part : 150 €  
La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## Évolution du capital

	2022	2021	2020	2019	2018
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	1 277 499	959 408	719 116	511 783	179 478
Nombre de parts au 31/12	8 516 662	6 396 054	4 794 104	3 411 885	1 196 523
Nombre d'associés au 31/12	40 109	29 736	22 254	15 258	5 497
Rémunération TTI de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	50 079	36 935	31 678	50 808	22 380
Prix d'entrée au 31/12 <sup>[1]</sup> en €	195	189	189	189	189

[1] Prix payé par le souscripteur.

## Évolution du prix de la part

	2022	2021	2020	2019	2018
Prix de souscription au 01/01	189 €	189 €	189 €	189 €	185 €
Prix de souscription au 31/12	195 €	189 €	189 €	189 €	189 €
Dividende brut versé au titre de l'année <sup>[1]</sup>	11,28 €	11,03 €	10,69 €	11,83 €	14,85 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Taux de rendement interne <sup>[2]</sup>	5,34 %	NA	NA	NA	NA
Taux de distribution <sup>[3]</sup>	5,97 %	5,84 %	5,66 %	6,26 %	7,91 %
Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>	3,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,16 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.

[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 années en 2022, 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, 0,12 % en 2022) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## Chiffres clés

	2022		2021		2020		2019	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
<b>1 - COMPTE DE RÉSULTAT<sup>[1]</sup></b>								
Produits de l'activité immobilière	134 687	20,74	90 264	18,64	67 341	19,83	31 891	23,91
Résultat de l'activité immobilière	92 261	14,21	69 469	14,35	46 894	13,81	19 678	14,75
Résultat de l'exercice	72 050	11,09	52 635	10,87	36 038	10,61	15 667	11,74
<b>2 - VALEURS BILANCIELLES<sup>[2]</sup></b>								
Capital social	1 277 499	150,00	959 408	150,00	719 116	150,00	511 783	150,00
Total des capitaux propres	1 364 880	160,26	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	161,45
Immobilisations locatives <sup>[3]</sup>	1 530 302	179,68	1 151 444	180,02	891 283	185,91	507 929	148,87
Titres, parts et actions des entités contrôlées	0	0,00	9 437	1,48	9 437	1,97	9 437	2,77
Total de l'état du patrimoine	1 364 880	160,26	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	161,45
<b>3 - AUTRES INFORMATIONS<sup>[1]</sup></b>								
Résultat distribuable	72 102	11,10	52 666	10,88	36 054	10,62	15 668	11,75
Dividende	73 952	11,39	53 765	11,10	36 023	10,61	15 651	11,73
<b>4 - PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>								
Valeur vénale des immeubles	1 525 759	179,15	1 184 483	185,19	876 986	182,93	531 559	155,80
Valeur comptable	1 364 880	160,26	1 022 929	159,93	764 140	159,39	550 842	159,51
Valeur de réalisation	1 324 781	155,55	1 046 574	163,63	734 045	153,11	558 552	163,71
Valeur de reconstitution	1 617 602	189,93	1 274 434	199,25	905 388	188,85	673 364	197,36

[1] Les montants par part sont fonction du nombre de parts en jouissance à la fin de l'exercice.

[2] Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.

[3] Hors immobilisations en cours.



REGUS, MARSH... - Manchester - Royaume-Uni - Acquis le 20 juin 2022

## Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	15,36	97,1 %	14,57	98,1 %	14,09	97,7 %	15,09	98,1 %
Produits financiers <sup>[1]</sup>	0,24	1,5 %	0,14	0,9 %	0,17	1,2 %	0,08	0,5 %
Produits divers	0,22	1,4 %	0,15	1,0 %	0,16	1,1 %	0,21	1,4 %
Transfert de charges	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
<b>TOTAL REVENUS<sup>[2]</sup></b>	<b>15,82</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14,85</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14,42</b>	<b>100,0 %</b>	<b>15,38</b>	<b>100,0 %</b>
Commission de gestion	2,14	13,5 %	2,13	14,3 %	2,05	14,2 %	2,02	13,1 %
Autres frais de gestion	1,03	6,5 %	0,83	5,6 %	0,87	6,0 %	1,25	8,1 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Charges financières	0,66	4,2 %	0,96	6,5 %	0,69	4,8 %	0,19	1,3 %
Charges locatives non récupérables	0,98	6,2 %	0,30	2,0 %	0,28	1,9 %	0,44	2,8 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,82</b>	<b>30,4 %</b>	<b>4,21</b>	<b>28,3 %</b>	<b>3,88</b>	<b>26,9 %</b>	<b>3,89</b>	<b>25,3 %</b>
Amortissements nets <sup>[3]</sup>	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Provisions nettes <sup>[3]</sup>	-0,08	-0,5 %	-0,22	-1,5 %	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,22</b>	<b>-1,5 %</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,25</b>	<b>-1,7 %</b>
<b>TOTAL CHARGES<sup>[4]</sup></b>	<b>4,73</b>	<b>29,9 %</b>	<b>3,98</b>	<b>26,8 %</b>	<b>3,81</b>	<b>26,4 %</b>	<b>3,64</b>	<b>23,6 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1 %</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1 %</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6 %</b>	<b>11,74</b>	<b>76,4 %</b>
Résultat exceptionnel	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Variation report à nouveau	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	-0,01	-0,1 %
<b>Revenus distribués avant PF et PS</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1 %</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1 %</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6 %</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3 %</b>
<b>Revenus distribués après PF et PS</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1 %</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1 %</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6 %</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3 %</b>

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.

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

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

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

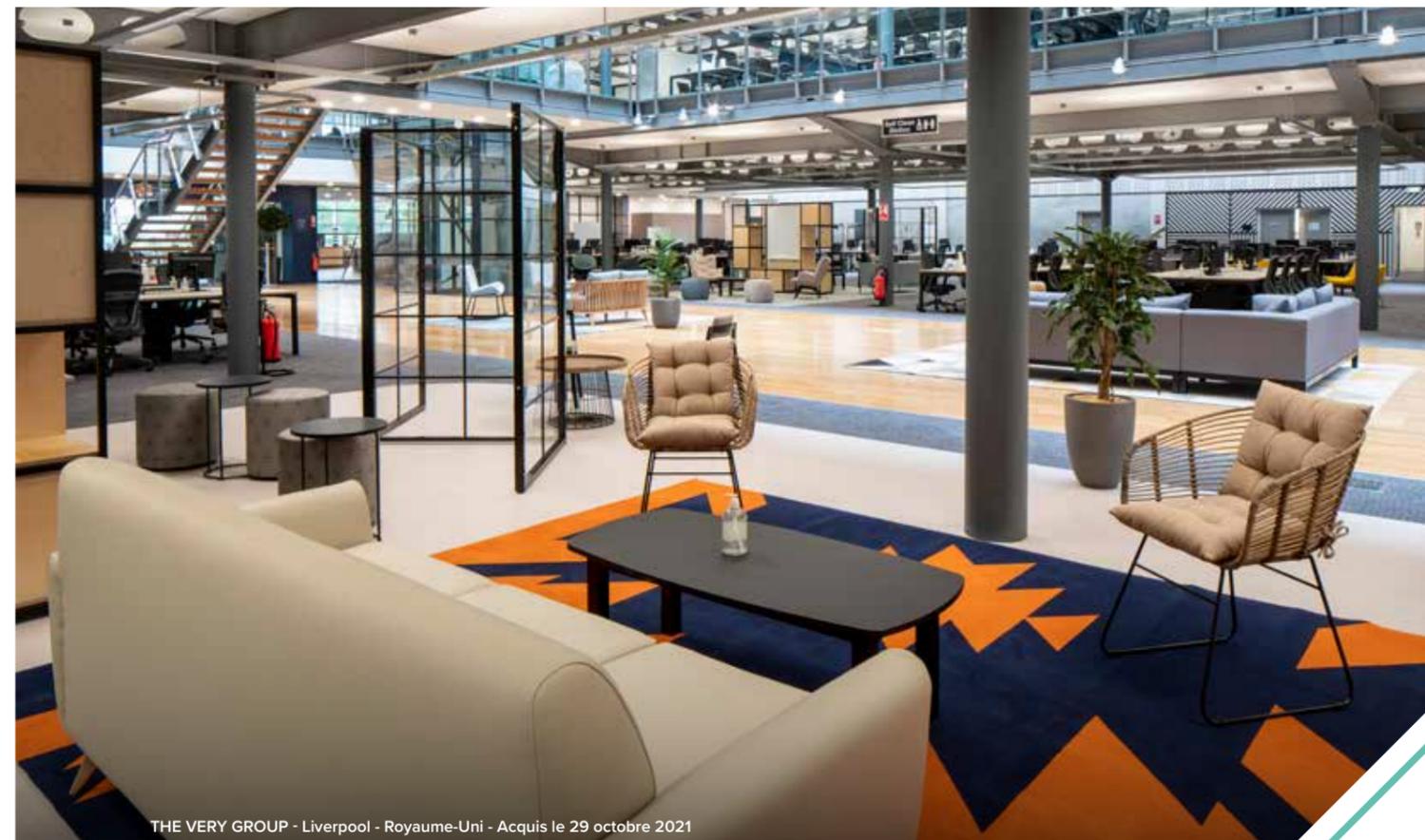
## Emploi des fonds (en k€)

	Total au 31/12/2021	Variation	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	1 207 226	408 779	1 616 005
+ Emprunts	231 260	-16 000	215 260
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	39 950	17 438	57 388
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	145 567	50 079	195 645
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	1 173 145	407 506	1 580 651
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	1 167 476	714 924	1 882 401
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>80 991</b>	<b>-81 528</b>	<b>-537</b>

## 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.

	31/12/2022	31/12/2021
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>44 107</b>	<b>26 614</b>
<b>RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>		
Bénéfice de l'exercice	72 050	52 635
Cessions d'actifs	715	1 167
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	341 263	257 600
Régularisation des immobilisations incorporelles	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	58 046	87 322
Dotations aux provisions	7 261	2 982
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>479 335</b>	<b>401 706</b>
<b>EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>		
Variation des valeurs réalisables	5 986	76 978
Acquisitions d'immeubles	407 506	254 061
Solde du dividende de l'exercice précédent	5 697	4 252
Acomptes sur dividendes de l'exercice	65 358	46 917
Reprise d'amortissements et de provision	3 329	2 005
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>487 877</b>	<b>384 212</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>35 565</b>	<b>44 107</b>



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

# LES COMPTES ANNUELS

## COMPTES

### État du patrimoine (en k€)

	2022		2021	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Immobilisations locatives <sup>[1]</sup>	1 530 302	1 486 704	1 151 444	1 173 963
Immobilisations en cours	39 055	39 055	970	970
Titres de participation	0	0	9 437	9 550
Charges à répartir	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	-3 498	0	-1 013	0
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>1 565 858</b>	<b>1 525 759</b>	<b>1 160 838</b>	<b>1 184 483</b>
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Locataires	13 172	13 172	8 470	8 470
Autres créances	38 381	38 381	73 660	73 660
Placements et disponibilités	35 565	35 565	44 107	44 107
Provisions pour risques et charges	-2 710	-2 710	-1 283	-1 283
Dettes financières	-227 078	-227 078	-238 502	-238 502
Dettes d'exploitation	-44 304	-44 304	-16 216	-16 216
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-186 974</b>	<b>-186 974</b>	<b>-129 765</b>	<b>-129 765</b>
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>-14 004</b>	<b>-14 004</b>	<b>-8 144</b>	<b>-8 144</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 364 880</b>	<b>-</b>	<b>1 022 929</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1 324 781</b>	<b>-</b>	<b>1 046 574</b>

[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€)

	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>CAPITAL</b>	<b>959 408</b>	<b>318 091</b>	<b>1 277 499</b>
Capital souscrit	959 408	318 091	1 277 499
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>62 301</b>	<b>23 172</b>	<b>85 473</b>
Prime d'émission HT	247 817	90 688	338 506
Prime d'émission en cours de souscription	0	0	0
Prélèvement sur prime d'émission	-185 516	-67 517	-253 033
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>	<b>1 167</b>	<b>715</b>	<b>1 882</b>
<b>RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>52</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			
Résultat au 31/12/21	52 635	-52 635	0
Acomptes sur distribution au 31/12/21	-52 613	52 613	0
Résultat au 31/12/22	-	72 050	72 050
Acomptes sur distribution au 31/12/22	-	-72 076	-72 076
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 022 929</b>	<b>341 951</b>	<b>1 364 880</b>

### Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2022	31/12/2021
Dettes garanties	313 197	344 474
Engagements donnés sur les placements immobiliers	49 560	110
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	0	0
Garanties données	1 497	0
Garanties reçues	-56 551	-56 012
Aval, cautions	0	0
<b>TOTAL DES ENGAGEMENTS DONNÉS (+) / REÇUS (-)</b>	<b>369 748</b>	<b>400 596</b>

### Compte de résultat (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	99 789	70 534
Charges facturées	15 990	10 166
Produits des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	1 415	728
Reprise de provisions	55	0
Transfert de charges Immobilières	17 438	8 836
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>134 687</b>	<b>90 264</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	15 990	10 166
Travaux de gros entretiens	135	60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	0
Dotation aux provisions pour gros entretiens	2 574	363
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Autres charges immobilières	23 666	10 170
Charges sur acquisitions non réalisées	62	37
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>42 426</b>	<b>20 795</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>92 261</b>	<b>69 469</b>

Compte de résultat (en k€) (suite)

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	3 241	2 005
Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>	50 079	36 935
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>53 320</b>	<b>38 941</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>	63 968	47 228
Charges d'exploitation de la société	0	0
Diverses charges d'exploitation	2 138	1 950
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	4 568	2 064
Dépréciation des créances douteuses	20	555
Dotation aux provisions devises	100	0
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>70 794</b>	<b>51 797</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-17 474</b>	<b>-12 856</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers <sup>[3]</sup>	1 573	668
Reprise de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 573</b>	<b>668</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	2 965	4 214
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières <sup>[4]</sup>	1 344	432
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>4 310</b>	<b>4 646</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-2 737</b>	<b>-3 978</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>72 050</b>	<b>52 635</b>

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 50 079 k€ en 2022 et 36 935 k€ en 2021.

[3] Les autres produits financiers correspondent aux intérêts de retard pour 9,2 k€ et gains de change pour 1 563 k€.

[4] Les autres charges financières correspondent aux pertes de change pour 1 344 k€.

ANNEXE AUX COMPTES

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

- o 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 ;
- o 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 :

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

Dérogations

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans l'état du patrimoine (valeurs 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 :

- o la méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- o 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.

Les valeurs ont été revues en interne par la société de gestion en s'appuyant sur les valeurs de l'expert.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

### Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains et constructions locatives	1 140 242	375 505	0,00	1 515 748
Immobilisations en cours	970	38 085	0,00	39 055
Frais d'acquisition	11 201	3 544	191	14 554
Titres de participation	9 437	0,00	9 437	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 161 851</b>	<b>417 135</b>	<b>9 629</b>	<b>1 569 357</b>

### Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Ahoy - Rotterdam	22 815	22 815
Vizzola Ticino - Tribe	14 705	14 705
NAV Square - Navigation Square Block a Cork	1 535	1 535
<b>TOTAL</b>	<b>39 055</b>	<b>39 055</b>

### État des provisions 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 entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années et qui ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier.

	Provision au 01/01/2022	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2022
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	1 013	0	2 574	33	55	3 498

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/23	2 653
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/24	313
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/25	316
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/26	192
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/27	25
<b>TOTAL</b>		<b>3 498</b>

### Dettes financières (en k€)

Les dettes financières de 227 078 k€ sont constituées d'emprunts pour 215 260 k€, d'intérêts non échus pour 1 233 k€, soit un total de 216 493 k€, ainsi que des dépôts de garantie reçus pour 10 636 k€ de locataires.

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	216 494	231 847
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>216 494</b>	<b>231 847</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS NETS</b>	<b>10 584</b>	<b>6 656</b>

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

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE</b>	<b>0</b>	<b>84 260</b>	<b>0</b>	<b>84 260</b>
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	0	84 260	0	84 260
<b>EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>	<b>131 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131 000</b>
Emprunts amortissables	0	0	0	0
Emprunts « in fine »	131 000	0	0	131 000
<b>TOTAL</b>	<b>131 000</b>	<b>84 260</b>	<b>0</b>	<b>215 260</b>

### Dettes garanties (en k€)

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants garanties données
Standard Life Investments Limited	Hypothèque inscrite	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Coalville / Exeter / Glasgow / Kilbride / Leeds / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke / Telford	221 833
Allied Irish Banks, p.l.c.	Hypothèque inscrite	Cherrywood / Navigation Square	91 364

### Ratio d'endettement (en k€)

	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts bancaires	216 494	231 847
Engagements immobiliers	-	-
Valeur de réalisation	1 364 781	1 046 574
Ratio d'endettement	16 %	22 %

## INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

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

	2022	2021
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées <sup>[1]</sup>	2 485	1 505
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	387	334
- Provisions/honoraires de la société de gestion	603	818
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	1 470	16
<b>= PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	<b>26</b>	<b>16</b>

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

### Résultat de l'exercice (en k€)

	2022	2021
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>72 050</b>	<b>52 635</b>
- Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	72 076	52 613
+ Distribution prise sur le report à nouveau 2021	-26	0
<b>RESTE À DISTRIBUER</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

## Valeurs de la société au 31 décembre 2022

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en €) pour un nombre de parts de 8 516 662 au 31 décembre 2022.

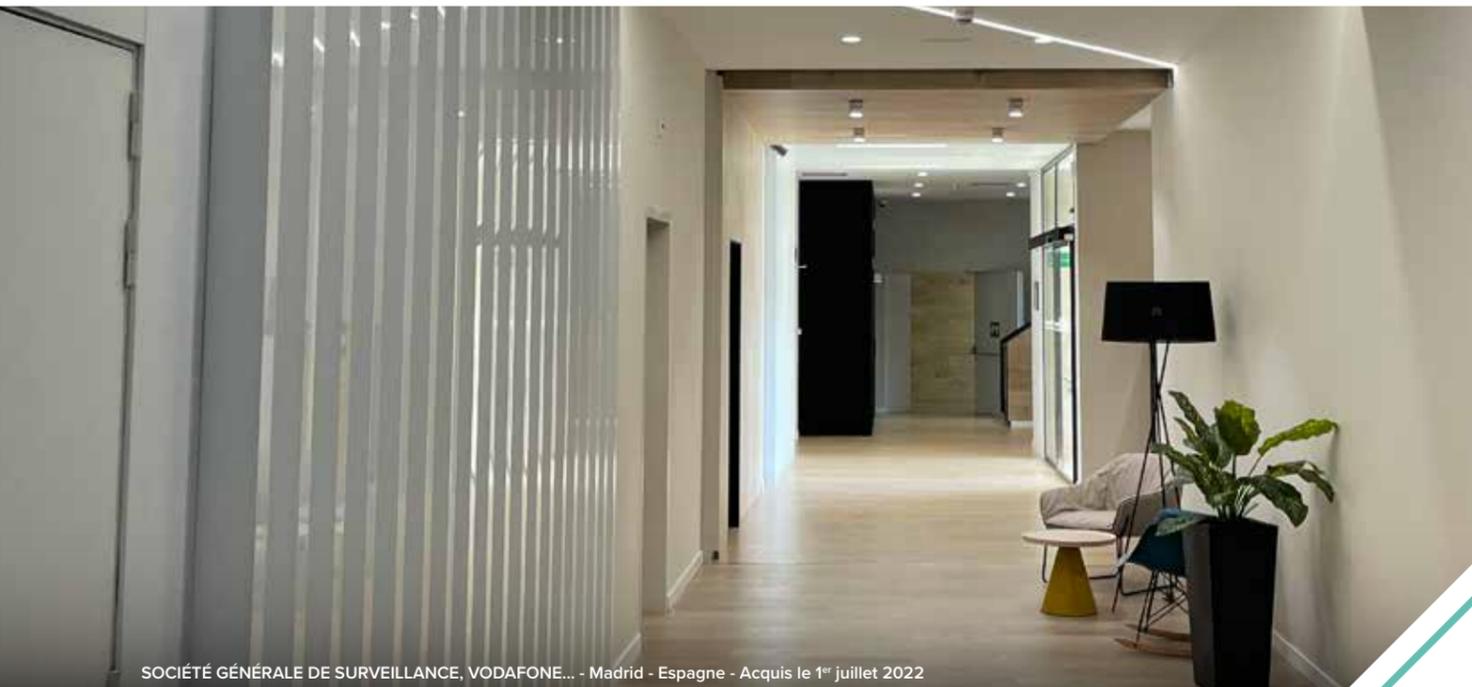
	2022 (en k€)	2022 par part (en €)	2021 (en k€)	2021 par part (en €)
Placements immobiliers	1 565 858	-	1 160 838	-
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	-200 978	-	-137 909	-
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>1 364 880</b>	<b>160,26</b>	<b>1 022 929</b>	<b>159,93</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 525 759	-	1 184 483	-
Autres actifs nets <sup>[2]</sup>	-200 978	-	-137 909	-
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>1 324 781</b>	<b>155,55</b>	<b>1 046 574</b>	<b>163,63</b>
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice	98 709	6,47 %	74 928	6,33 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	194 112	12,00 %	152 932	12,00 %
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>1 617 602</b>	<b>189,93</b>	<b>1 274 434</b>	<b>199,25</b>

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. La hausse des autres actifs nets est due à un surinvestissement.

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2022.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à noter.



SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE SURVEILLANCE, VODAFONE... - Madrid - Espagne - Acquis le 1<sup>er</sup> juillet 2022

## INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

### Détail des créances

Décomposition des postes du bilan en k€	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
Créances locataires	12 206	7 748
Créances douteuses	2 836	1 595
Dépréciation des créances locataires	-424	-404
<b>TOTAL</b>	<b>14 619</b>	<b>8 939</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	41 973	73 034
Syndics	-	-
Associés créances	4 213	5 324
Autres débiteurs	8 380	42 470
Charges constatées d'avance	3 669	2 488
<b>TOTAL</b>	<b>58 235</b>	<b>123 316</b>

### Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan en k€	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	216 494	231 847
Concours bancaires courants	-	-
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>216 494</b>	<b>231 847</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS NETS</b>	<b>10 584</b>	<b>6 656</b>
Locataires créditeurs	1 446	469
Fournisseurs et comptes rattachés	5 615	3 733
États et autres collectivités	44 234	54 187
Associés créditeurs	-	-
Dettes sur distribution	7 805	4 698
Produits constatés d'avance	17 874	11 400
Autres dettes	2 635	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>79 610</b>	<b>74 485</b>

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

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

	2022	2021
Loyers	99 789	70 534
Charges facturées	15 990	10 166
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	1 415	728
Reprise de provisions	55	-
Transfert de charges immobilières	17 438	8 836
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>134 687</b>	<b>90 264</b>

Les loyers et les charges facturées représentent 86 % des produits liés à l'activité. Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

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

	2022	2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	15 990	10 166
Travaux de gros entretiens	135	60
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	2 574	363
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	23 666	10 170
Charges sur acquisitions non réalisées	62	37
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>42 426</b>	<b>20 795</b>

Les autres charges immobilières de 23 666 k€ correspondent aux droits d'enregistrement pour 17 437 k€.

## Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation, d'un montant de 53 320 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d'exploitation intégrant les commissions de souscription pour 50 079 k€.

## Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2022, 65 854 k€ décomposés comme suit :

- o 12,4 % HT pour la zone EU et 15,9 % HT pour la zone hors UE des produits locatifs HT encaissés sont perçus par la société de gestion au titre des honoraires de gestion pour 15 775 k€ ;
- o 12 % TTI du prix de souscription pour 50 079 k€.

Les diverses charges d'exploitation d'un total de 2 138 k€ sont constituées des honoraires et frais divers.

## Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -2 737 k€ et est constitué principalement de charges d'intérêts d'emprunts pour 2 965 k€ et des gains de changes nets de 219 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 :

- o garanties bancaires pour 11 % ;
- o garanties corporate pour 89 %.

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

	2022		2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES<sup>[1]</sup></b>				
Bureau	1 158 688	1 121 810	864 901	883 803
Activité	40 075	41 338	40 075	41 553
Commerce	273 856	279 788	238 304	251 267
Logistique	6 400	6 900	6 400	6 890
Santé	36 729	36 869	0	0
Hôtel	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 515 748</b>	<b>1 486 704</b>	<b>1 149 680</b>	<b>1 183 513</b>

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

## Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient	Estimation 2022 en k€
<b>PAYS-BAS</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Utrecht Maarssebroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 200
<b>COMMERCE</b>							
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3 152	252	2 900	1 600
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 938	838	12 100	11 045
	NH Hotel Utrecht	18 056	23/09/2022	49 017	4 017	45 000	47 950
<b>ESPAGNE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Barcelona - Alta	8 366	16/07/2021	25 136	686	24 450	24 800
	Madrid - Edificio Nodo	29 114	01/07/2022	71 137	1 267	69 870	70 000
<b>ALLEMAGNE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 539	674	6 865	5 080
<b>PORTUGAL</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Alcochete - N119 69	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	3 200
	Sesimbra - E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	3 400
<b>LOGISTIQUE</b>							
	Rio Maior - Nobre	9 943	19/07/2021	6 980	580	6 400	6 900
<b>IRLANDE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7 379	16/09/2020	30 134	2 434	27 700	28 464
	Cork - Navigation Square	11 230	20/05/2021	67 078	4 803	62 275	62 900
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Drogheda Termofeckin Road	1 057	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 964

...

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 2022 en k€
<b>POLOGNE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	20 800
	Poznan - Nowy Rynek	26 787	12/12/2019	37 369	108	37 261	36 660
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	35 571	216	35 355	33 580
	Varsovie - Ul. Tasmowa 10	33 158	16/06/2020	62 274	287	61 987	61 500
	Astris - Promienistych 1	13 708	30/12/2020	28 993	155	28 837	29 794
	Kapelanka	18 586	30/11/2021	54 496	132	54 364	43 404
	Axis	20 568	30/11/2021	42 385	102	42 283	58 891
<b>COMMERCE</b>							
	Varsovie - Mangalia 2a	5 813	18/12/2018	21 124	607	20 516	19 161
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 617	19	8 598	8 700
	Lublin - Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 903	93	9 811	10 200
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 982	19	7 963	8 200
<b>ROYAUME-UNI</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 055	1 674	27 381	21 986
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 583	904	12 678	11 275
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 968	1 676	27 292	23 395
	Glasgow 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 589	25 376	21 422
	Stoke - Shelton Boulevard	8 694	01/07/2019	12 589	828	13 217	11 388
	Leeds - 1 City walk	5 872	09/08/2019	22 516	1 322	21 194	16 912
	Sale - 1 Dovecote Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	13 981
	Cannock - Kingswood House Kingswood Dr, Norton Canes	3 129	22/11/2019	13 551	818	12 733	10 147
	Stockley Park 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	50 823	2 694	48 128	42 678
	Nottingham - 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 417	453	6 964	6 652
	Leatherhead - Keats House	5 263	22/07/2020	22 731	1 321	21 410	21 140
	Solihull - Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 465	1 308	21 157	20 858
	Guildford - Onslow House	8 289	13/10/2020	44 815	2 613	42 202	41 153
	Edinburgh Lochside Avenue	3 796	02/11/2020	13 148	823	12 325	11 951
	Leeds University - Park Row	2 466	13/11/2020	9 993	596	9 397	9 189
	Maidenhead - The Point	7 251	11/12/2020	45 710	2 507	43 203	39 913
	Reading	2 710	11/02/2021	11 770	669	11 101	8 456
	Newcastle	3 238	30/07/2021	11 986	711	11 276	9 020
	Liverpool	18 059	29/10/2021	47 891	2 765	45 126	40 589
	Crawley - Doosan House	12 014	19/01/2022	37 943	2 202	35 741	36 080
	London - 80 Old Street	1 715	02/09/2022	16 481	1 167	15 314	16 349
	Manchester - St James's Tower	8 167	20/06/2022	39 876	2 286	37 590	37 207
	Milton Keynes - Kents Hill - K1	2 497	19/08/2022	7 314	409	6 904	7 216
	Milton Keynes - Kents Hill - K2	3 764	19/08/2022	10 130	529	9 601	11 275
	Milton Keynes - Kents Hill - K3	1 219	09/12/2022	5 751	326	5 426	4 961
	Nottingham - Trinity House	9 755	31/05/2022	35 036	2 026	33 010	31 006
	Staines - 2 Causeway	4 386	25/11/2022	25 546	1 448	24 098	23 677
	Welwyn Garden City Albany Place	6 289	24/06/2022	19 042	1 050	17 991	17 532
	Wimbledon 22 Worple Road	3 703	23/12/2022	36 365	1 775	34 591	37 207

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 2022 en k€
<b>COMMERCE</b>							
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 885	1 167	18 717	11 839
	Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 138	370	6 768	3 946
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 054	855	11 199	11 557
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	882	14 253	17 307
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11 111	02/07/2019	24 051	1 402	22 649	26 496
	Cardiff - Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 766	756	12 010	10 937
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	9 584
<b>SANTÉ</b>							
	Hythe - Hythe View	1 612	31/03/2022	7 845	1 910	5 935	5 637
	Hythe - Balgowan House	1 065	31/03/2022	6 180	110	6 070	6 314
	Hythe - Saltwood Care Center	2 651	31/03/2022	9 138	136	9 002	9 133
	St Leonards - Mulberry House	2 542	31/03/2022	15 925	203	15 722	15 785
<b>ACTIVITÉ</b>							
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	34 102	1 128	32 975	34 393
<b>ITALIE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Rome - Via Simone Martini	3 687	05/05/2020	8 159	259	7 900	7 520
<b>COMMERCE</b>							
	Trieste - Viale XX Settembre 20	11 653	05/07/2019	11 710	310	11 400	14 500
<b>BELGIQUE</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Gent - Technologiepark-Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 389	1 763	25 626	28 600
<b>NORVÈGE</b>							
<b>COMMERCE</b>							
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	20 925
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10 046	23/06/2020	18 611	679	17 933	20 088
<b>CANADA</b>							
<b>BUREAU</b>							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	13 241	16/20/2020	16 138	550	15 588	19 200
<b>TOTAL</b>		<b>606 311</b>		<b>1 580 347</b>	<b>71 559</b>	<b>1 515 748</b>	<b>1 486 704</b>

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2022
Commission de souscription	12 % TTI	Prix de souscription	50 079 k€
Commission de gestion en zone euro	12,4 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	2 169 k€
Commission de gestion hors zone euro	15,9 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	13 606 k€
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix de vente net vendeur, si la plus-value excède 5 % (du prix de vente)	603 k€
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	0

# RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Rapidité, rendement et fiabilité (plusieurs années d'expertise), qualité des conseils et simplicité de souscription. ”

ARNAUD L. D.



AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED - Staines-upon-Thames - Royaume-Uni - Acquis le 25 novembre 2022

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Caractéristiques principales au 31 décembre 2022

o Capital nominal	1 277 M€
o Distribution 2022 (par part)	11,28 €
o Valeur IFI 2022* (par part)	171,60 €

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

o Capitalisation (en prix de souscription)	1 661 M€
o Nombre de parts	8 516 662
o Nombre d'associés	40 109
o Distribution estimée 2023 (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 2022. Cette expertise est le fruit d'une analyse *in situ* de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

## Évolution des recettes locatives et des charges

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

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

L'ensemble des charges nettes représente 27,8 % des loyers quittancés de CORUM XL.

## Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	574 207	480 618	393 650	280 332	86 845	22 744
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	22 288	11 596	1 226	876	0	0
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>[1]</sup>	96,95 %	98,5 %	99,7 %	99,9 %	100 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup>	99,02 %	99,52 %	99,8 %	100 %	100 %	100 %

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

[2] Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

### Les vacances constatées au 31 décembre 2022 sont les suivantes, toutes en cours de relocation

- o 1 à Madrid - Nodo (6 031 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Cork (3 100 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Manchester St James (2 453 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Varsovie LBP (1 157 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Krakow - Axis (694 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Kents Hill K1 & K2 (420 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Krakow (320 m<sup>2</sup>)
- o 1 à Reading (257 m<sup>2</sup>)

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

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Santé	Hôtel	Total
France	0	0	0	0	0	0
Europe	75,2	15,2	4,2	2,4	3,2	100
<b>TOTAL</b>	<b>75,2</b>	<b>15,2</b>	<b>4,2</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>	<b>100</b>

## Composition patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Commerce	Industriel et logistique	Santé	Hôtel	Total
France	0	0	0	0	0	0
Europe	63,6	21,1	11,4	1,3	2,5	100
<b>TOTAL</b>	<b>63,6</b>	<b>21,2</b>	<b>11,4</b>	<b>1,3</b>	<b>2,5</b>	<b>100</b>



AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED - Staines-upon-Thames - Royaume-Uni - Acquis le 25 novembre 2022

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

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 présenté également son projet de rapport annuel dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 7 mars 2023, 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 2022, 417 M€, portant la capitalisation de la SCPI à 1 661 M€ pour 40 109 associés au 31 décembre 2022.

Sur l'exercice 2022, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 50 079 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 15 675 k€.

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 2022, les investissements ont été réalisés exclusivement à l'étranger avec 15 immeubles acquis pour un montant total de 421 M€, actes en mains. Ces immeubles sont à usage de bureaux (78 %), hôtellerie (12 %) et santé (10 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 6,7 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 9,8 ans pour les nouvelles entreprises locataires. Deux immeubles ont également été cédés en 2022 et une plus-value de 2,5 M€ a été distribuée aux associés au prorata du nombre de parts détenues.

Au 31 décembre 2022, l'ensemble du patrimoine de CORUM XL est réparti entre 11 pays, dont 4 en dehors de la zone euro (Royaume-Uni, Canada, Pologne et Norvège). Les immeubles sont à usage de bureaux (75 %), commerces (15 %), industriel et logistique (5 %), hôtellerie (3 %), et santé (2 %). Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 6,56 ans.

La stratégie d'investissement menée permet une forte diversification tant en termes de localisation géographique, de secteur d'activité, que de devise. Il est à préciser que ce patrimoine est quasi intégralement loué avec un taux d'occupation physique de 96,95 % (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 99,02 % (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 2 M€ n'étaient pas investis au 31 décembre 2022.

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

- l'approbation de la modification de l'article 6.2 des statuts « Capital social statutaire » et modifications corrélatives ;
- l'approbation de la suppression de l'article 17.5 « Commission et suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine ».

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

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

Président du Conseil de surveillance

**PIERRE CLASQUIN**

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'Assemblée Générale,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CORUM XL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel de l'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement

professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note b) de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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 société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2023

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

**JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES  
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux Associés,

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée

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

Conformément aux dispositions statutaires (article 17) de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CORUM AM :

- **Commission de souscription**  
La société de gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12 % TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Au 31 décembre 2022, la commission de souscription s'élève à 50 078 673 €.
- **Commission de gestion**  
La société de gestion perçoit une commission de gestion :  
> en zone euro de 13,20 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets ;  
> en dehors de la zone euro de 16,80 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.  
Au 31 décembre 2022, la commission de gestion s'élève à 15 775 471 €.
- **Commission de cession**  
Au 31 décembre 2022, la commission de cession est nulle.
- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers**  
Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2022, la commission d'arbitrage sur actifs immobiliers est de 602 500 €.
- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**  
Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux HT réalisés. Au 31 décembre 2022, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est nulle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2023

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

**JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER**

# RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité 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 2022. 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.

La société de gestion n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR<sup>[1]</sup>. Néanmoins, CORUM Asset Management prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la société de gestion.

### Organisation du contrôle interne

CORUM Asset Management dispose ainsi d'un dispositif de contrôle permanent et périodique.

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

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

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle tri-annuel qui peut être adapté en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Le plan de contrôle 2023 intègre les thématiques du Rapport Annuel de Contrôle soumis chaque année à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les axes de supervision prioritaires du régulateur comme la surveillance des prestataires

informatiques externes (services en nuage notamment), la qualité des données ou encore la protection des épargnants à travers l'information diffusée.

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.

### Les challenges de 2023

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

En 2023, la société de gestion va ainsi changer 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 se dotera également d'un outil permettant d'attribuer automatiquement un score LCB-FT pour chaque client et pour chaque transaction.

À noter que CORUM Asset Management dispose d'un outil de contrôle interne afin de documenter de façon uniforme les plans de contrôle de toutes les entités du Groupe, de maintenir une piste d'audit et de pouvoir suivre en temps réel le taux de réalisation des contrôles.

[1] Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

### 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, à sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement.

L'Assemblée Générale mixte du 10 mai 2022 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 800 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM XL au 31 décembre 2022 est de 14,2 %.

### 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.

### 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

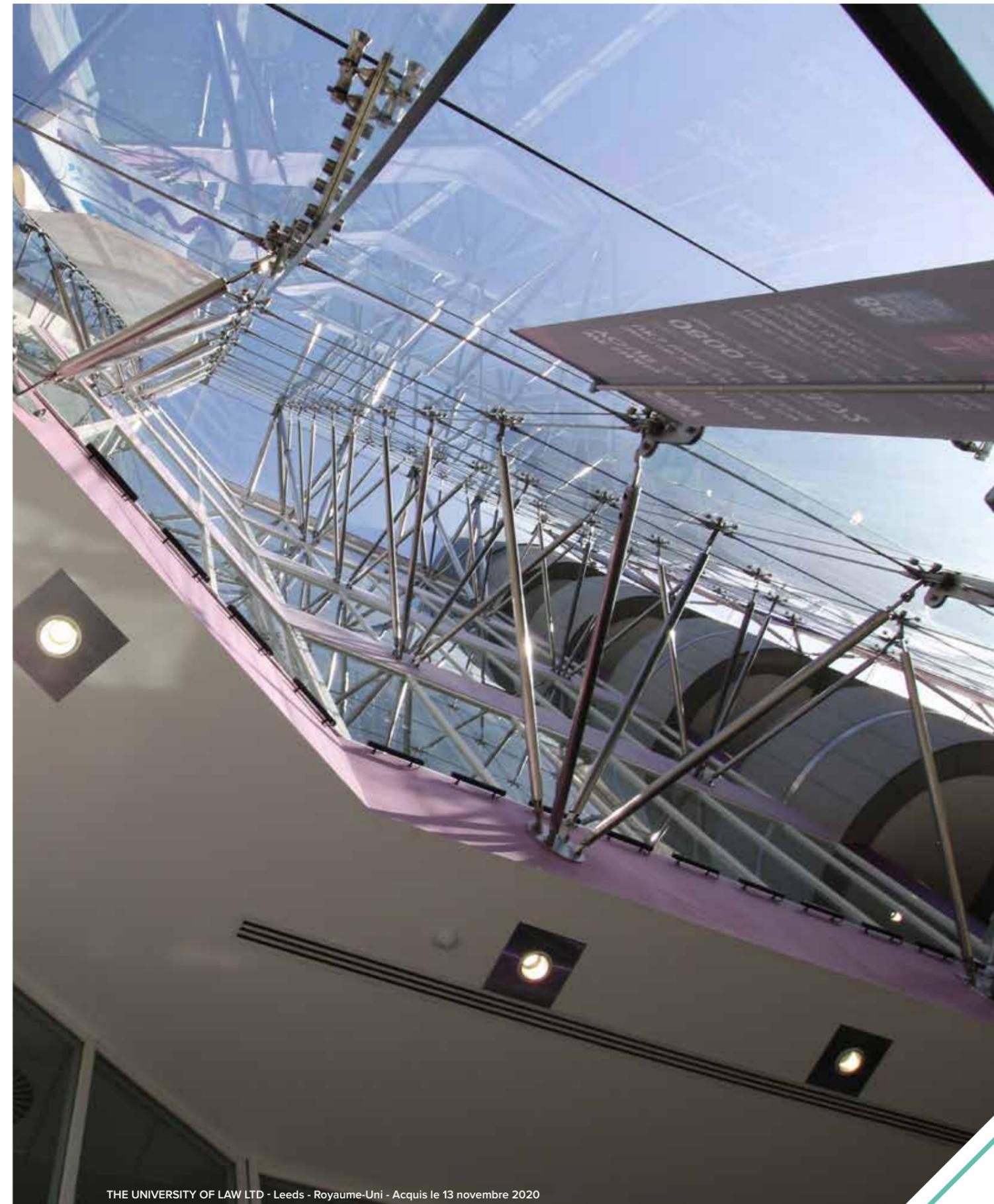
Dans le cadre de ses politiques, CORUM Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs, basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne 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 efficacité, réalisation des objectifs fixés sur l'atteinte des objectifs de résultat de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 5 827 k€ pour 58 ETP (équivalent temps plein) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 80 % et de rémunérations variables à hauteur de 20 %.

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 2 133 k€.



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 AVRIL 2023

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

## Au titre de l'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 2022 ; 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 2022 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 72 049 973,03 € et un capital social nominal de 1 277 499 255,98 €.

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 2022*

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 2022 de la manière suivante :

Résultat net au 31 décembre 2022	72 049 973,03 €
Report à nouveau	52 241,95 €
Résultat disponible à affecter	72 102 214,98 €
Dividende	72 076 307,42 €
Report à nouveau après affectation	25 907,56 €

### 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 comme suit :

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	1 364 880 044,96 €	160,26 €
Valeur de réalisation	1 324 780 786,46 €	155,55 €
Valeur de reconstitution	1 617 602 149,08 €	189,93 €

### 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

*Dividendes sur plus-values exceptionnelles*

L'Assemblée Générale ratifie la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant de 1 875 436,73 € bruts, soit 1 490 925,32 € nets de fiscalité, versé en un acompte par la société de gestion selon les dispositions statutaires, sur la base du nombre de parts souscrites le dernier jour du mois précédant la distribution, et versé aux associés propriétaires de ces parts.

### Sixième résolution

*Nomination d'un commissaire aux comptes*

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du commissaire aux comptes arrive à échéance, désigne, pour une durée de six (6) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos du 31 décembre 2028, la société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS, représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI, sis 19 rue Clément Marrot 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire et Rémi SAVOURNIN, 19 rue Clément Marrot 75008 Paris, aux fonctions de commissaire aux comptes suppléant.

### Septième résolution

*Maintien du nombre de membres du Conseil de surveillance*

L'Assemblée Générale prend acte de l'expiration des mandats des huit membres du Conseil de surveillance et décide de renouveler ce dernier. Elle rappelle que les membres du Conseil de surveillance sont désignés parmi les associés pour une durée de trois (3) ans et rééligibles conformément aux dispositions du Règlement Intérieur.

L'Assemblée Générale après avoir constaté que l'article 18 des statuts – « Nomination du Conseil de surveillance », dispose notamment que ledit Conseil « est composé de sept membres au moins, douze au plus », décide de maintenir le Conseil de surveillance au nombre actuel de huit (8) membres.

### Huitième résolution

*Élection des membres du Conseil de surveillance*

Chaque associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Il est rappelé qu'il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de surveillance à huit (8). En conséquence, sous réserve de l'adoption de cette résolution, seuls les huit (8) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus.

Seuls les huit (8) candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous seront nommés membres du Conseil de surveillance :

Membre sortant se représentant (par ordre alphabétique) :

- o **BA CONSEIL SASU**, propriétaire de 793 parts, représentée par **ANDRÉ Benjamin**, sise au 4 rue du Moulin Joly, 75011 Paris
- o **BAPTE Lesly**, propriétaire de 758,75 parts, demeurant au Quartier boé, 97280 Le Vauclin, née le 12 mai 1986, expert immobilier
- o **DELBECCQ Guillaume**, propriétaire de 825 parts, demeurant au 28 boulevard du Roi, 78000 Versailles, né le 25 mai 1973, responsable projets au sein d'une compagnie d'assurances
- o **FINANCIÈRE DE L'AQUEDUC SCP**, représentée par **CLASQUIN Pierre**, propriétaire de 5 295 parts, sise au 3 bis av. Rapp, 78340 Les Clayes sous-bois

- o **JOYE Alain**, propriétaire de 734 parts, demeurant au 3 ter rue Champrier, 92500 Rueil-Malmaison, né le 27 février 1963, cadre expert
- o **MACQUET Marie-Hélène**, propriétaire de 303 parts, demeurant au 64 route de la mairie, 64121 Montardon, née le 15 juin 1957, retraitée
- o **MASSET Emmanuel**, propriétaire de 365 parts, demeurant au 122 av. Victor Hugo, 75116 Paris, né le 3 juillet 1970, avocat
- o **TORTAJADA Stéphane**, propriétaire de 1 000 parts, demeurant au 15 avenue Foch, 75116 Paris, né le 11 octobre 1972, membre du Directoire et directeur financier de KLEPIERRE SA

Associé faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :

- o **COURTY Julien**, propriétaire de 2 020 parts, demeurant au 53 rue des vallées, 91800 Brunoy, né le 4 octobre 1984, intégrateur des règles d'analyse du soutien logistique
- o **DANIEL Christophe**, propriétaire de 600 parts, demeurant au 15 rue du Pont, 49123 Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, né le 9 janvier 1977, ingénieur patrimonial
- o **DIANO David**, propriétaire de 778 parts, demeurant au 8 rue Docteur Osman Duquesnay, 97290 Le Marin, né le 29 juin 1977, gérant d'un cabinet spécialisé dans l'accompagnement des entreprises pour l'optimisation de leur gestion financière et organisationnelle
- o **DESMARTHON Lionel**, propriétaire de 121 parts, demeurant au 4 bld de l'Espérance, 42155 Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-Loire, né le 17 novembre 1985, huissier de justice
- o **LOURTIES Jean-Louis**, propriétaire de 100,56 parts, demeurant au 48 rue Lamarck, 75018 Paris, né le 21 août 1965, fondateur et président du cabinet de courtage NIKKEL SAS
- o **MONTAGNE Louis**, propriétaire de 110,37 parts, demeurant au 12 allée du Chasse-Marée, 44600 Saint-Nazaire, né le 16 juillet 1983, directeur administratif et financier d'une chaîne de magasin d'optique
- o **PALO ALTO SARL**, représentée par **MELINAND Sylvain**, propriétaire de 776 parts, sise au 16 rue du Bois Levret, 38550 Saint-Maurice-l'Exil
- o **PERRAULT Cyril**, propriétaire de 600 parts, demeurant au 13 rue Fenelon, 75010 Paris, né le 9 avril 1977, directeur adjoint d'audit interne du groupe AXA
- o **PFLEGER Matthieu**, propriétaire de 128 parts, demeurant à Reforma 222, 06600 Mexico City, Mexique, né le 3 novembre 1991, cadre financier du groupe Maersk
- o **PREVOST Isabelle**, propriétaire de 728 parts, demeurant au 55 rue des Orisiers, 69560 Sainte-Colombe, née le 2 décembre 1970, présidente et directrice d'ID EST Conseils, présidente de Logigro et de EEF MENCO

### Neuvième 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 2023. Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

#### Dixième résolution

##### Fixation du montant limite d'emprunt

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 1 200 000 000 € 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.

### Au titre de l'Assemblée Générale extraordinaire

#### Onzième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d'augmenter le capital maximum statutaire en le portant de deux milliards d'euros (2 000 000 000 €) à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €).

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

#### « ARTICLE 6.2 - CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

*Le capital maximum statutaire est fixé à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €). La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de trois milliards d'euros (3 000 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

#### Douzième résolution

##### Suppression de l'article 17.5 des statuts relatif à la commission de travaux sur le patrimoine

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

#### Treizième 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.



AAB - Cracovie - Pologne - Acquis le 30 novembre 2021



ZABKA POLSKA - Poznan - Pologne - Acquis le 12 décembre 2019

### CORUM XL

CORUM XL, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 9 décembre 2016 et ouverte au public le 3 avril 2017.

#### Composition du Conseil de surveillance

- o SCI Financière de l'Aqueduc, représentée par M. Pierre CLASQUIN - Président du Conseil de surveillance
- o SAS BA Conseil, représentée par M. Benjamin ANDRÉ - Membre
- o Mme Marie-Hélène MACQUET - Membre
- o M. Emmanuel MASSET - Membre
- o M. Stéphane TORTAJADA - Membre
- o M. Lesly BAPTE - Membre
- o M. Guillaume DELBECQ - Membre
- o M. Alain JOYE - Membre

#### 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 agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012 et au titre de la directive AIFM, 1 rue Euler, 75008 Paris, SAS au capital de 600 000 €, RCS Paris 531636546.

#### 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 :

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

##### Suppléant :

Jean-Christophe GEORGHIOU  
63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine

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

#### Le dépositaire

CACEIS Bank France  
1-3 place Valhubert, 75013 Paris

Conception, réalisation et impression : AGENCENZEBRA.COM

PEFC 10-32-2225 / Certifié PEFC / pefc-france.org



# CORUM ET LA VOILE



## PROGRAMME SPORTIF 2023



- o **19 au 24 septembre :**  
Défi Azimut (Lorient)
- o **29 octobre :**  
Transat Jacques Vabre  
(Le Havre > Martinique)
- o **début décembre :**  
Retour à la Base  
(Martinique > Lorient)



“  
CORUM L'Épargne est plus qu'un sponsor, c'est toute une entreprise avec laquelle nous co-construisons un projet long terme et ambitieux.”

**NICOLAS TROUSSEL**  
SKIPPER DE L'IMOCA CORUM L'ÉPARGNE

### Retour sur 2022

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

Nicolas a finalement pu prendre le départ de la célèbre Route du Rhum le 9 novembre et franchir la ligne d'arrivée en Guadeloupe après 13 jours, 20 heures, 57 minutes et 2 secondes de course. La première transatlantique bouclée en solitaire sur CORUM L'Épargne pour Nicolas !

Le premier semestre 2023 est consacré à la mise en place d'évolutions techniques majeures sur le bateau, dans le but d'être le plus performant possible sur les courses de l'année et lors du Vendée Globe 2024.

### Un engagement à l'image de CORUM

Construit sur des valeurs fortes qui font notre ADN depuis notre création en 2011, le projet voile est un projet de développement d'entreprise. Il se veut le porte-étendard de notre marque, symbole de transparence, d'indépendance, d'innovation et de quête de performance. Tout comme nos produits d'épargne, la voile requiert de s'investir pleinement et dans la durée.

### L'intérêt pour votre épargne

Ce projet est une véritable vitrine de la marque et permet d'attirer l'attention et la confiance de nouveaux clients. Le choix, pour CORUM L'Épargne, de détenir son propre IMOCA est justifié par le bénéfice financier que vous en retirez en tant qu'épargnants. Expliquons-nous.

Rappelons d'abord que lorsque nous finançons une opération de communication, nous ne sommes pas en train de le faire avec votre épargne. En effet, ces dépenses ne sont pas financées avec la part de votre épargne que nous avons pour mission de faire fructifier. Vous nous rémunérez pour la gestion des produits d'épargne dans lesquels vous avez investi (SCPI, fonds obligataires, assurance vie). C'est avec ces revenus, et donc nos propres deniers, que nous finançons nos actions en faveur de la notoriété de la marque CORUM L'Épargne. Votre épargne n'est en rien mise à contribution.

Se faire connaître est évidemment important pour la croissance de notre société. Mais c'est également important pour votre épargne. Tout d'abord, plus les épargnants seront nombreux à investir dans l'une de nos SCPI par exemple, plus sa taille sera importante et plus elle sera diversifiée puisqu'elle pourra acheter plus d'immubles et les louer à plus de locataires. Et comme vous le savez, cette plus grande diversification offrira une meilleure protection contre les risques, notamment le risque de vacance des immeubles ou le risque de potentiels loyers impayés de la part des locataires.

Au-delà de cet aspect vertueux, l'arrivée de nouveaux épargnants présente un vrai avantage pour nos clients historiques. Elle améliore la « liquidité » de leur investissement. En effet, si l'on reprend l'exemple des SCPI, pour autant que celles-ci aient de bonnes performances, une plus grande notoriété facilitera la revente de vos parts si vous voulez récupérer votre épargne. Alors qu'en matière d'immobilier, quand un investisseur veut récupérer son argent il doit revendre son immeuble, la SCPI peut offrir plus de souplesse : si un nouvel épargnant investit dans la SCPI, vous allez pouvoir récupérer votre épargne en seulement quelques jours.



# CORUM XL

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

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

