



CORUM
XL

L'essentiel
DE VOTRE VIE D'ASSOCIÉ
RAPPORT ANNUEL 2019

Merci aux associés
Pierre L. et Michel P.
qui ont aimablement
accepté de figurer dans
ce rapport annuel.

Les experts en parlent...

Les SCPI ont l'avantage d'être accessibles, comme par exemple celles gérées par CORUM AM : CORUM Origin et CORUM XL [...] qu'on peut souscrire mensuellement avec un petit budget.

ARTICLE PUBLIÉ
LE 22 MARS 2019

LesEchos

Il est vrai que par rapport à l'investissement immobilier locatif traditionnel, la pierre-papier présente de nombreux avantages. Elle est accessible pour des montants moins élevés que l'achat d'un studio ou même d'une place de parking, et surtout l'épargnant n'a plus à se soucier de la gestion de son investissement. Ce sont en effet les sociétés de gestion agréées par l'AMF qui se chargent d'acheter les immeubles, de procéder à leur entretien, de trouver les locataires et d'encaisser les loyers qui généreront des revenus pour l'investisseur.

ARTICLE PUBLIÉ
LE 7 JUILLET 2019

Le nouveau
Economiste

Message
du Président 04

LES TEMPS FORTS
DE L'ANNÉE 06

L'essentiel
de l'année 2019 08

Les distinctions 10

Les performances
2019 12

OBSERVER
LE MARCHÉ
IMMOBILIER 14

L'analyse
du marché
immobilier 16

SE DÉVELOPPER
ET INNOVER 18

Le profil du patrimoine
immobilier 20

Une présence
dans 11 pays de la
zone euro et au-delà 22

Les immeubles
acquis en 2019 23

L'environnement 32

LES ÉLÉMENTS
FINANCIERS 34

Le marché des parts 36

Les données
financières 37

Comptes annuels
2019 39

RAPPORTS ET PROJETS
DE RÉOLUTIONS
À L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE 54

Rapports 56

Projets de résolutions
à l'Assemblée
Générale mixte
du 25 juin 2020 63

CORUM L'ÉPARGNE
ET LA VOILE 66

Lloyds Bank - Glasgow
Royaume-Uni
Acquis le 15/02/2019

CORUM
XL 3

Message du Président

Vodafone Group Plc - Stoke-on-Trent - Royaume-Uni - Acquis le 01/07/2019

Et fin 2019 le pangolin entra en scène !

FRÉDÉRIC
PUZIN
PRÉSIDENT



Cet édit est traditionnellement consacré au bilan de l'année écoulée et dresse un rapide panorama pour l'année en cours. Cette année, l'actualité me conduit à vous parler de 2020.

Tenir ses engagements

Mais avant cela, signalons que 2019 s'est déroulée à l'identique des 3 dernières années avec un rendement objectif de 5 % atteint et dépassé : **6,26 % de rendement issu des loyers**. À cet égard, l'Angleterre est restée un terrain propice aux investissements et vous découvrirez dans ces pages ceux qui ont été réalisés.

Le contexte, à l'heure où j'écris ces lignes, est très particulier. Cela fait plusieurs années que je m'inquiète dans les Rapports Annuels ou les Fils d'Actualités de la hausse des prix du marché immobilier : en effet, les taux d'intérêt n'ont cessé de baisser jusqu'à devenir nuls, ce qui a justifié de la part des investisseurs l'achat d'immeubles de plus en plus chers. Dans ce contexte d'afflux d'argent et de coût de la dette très faible, les loyers n'ont augmenté, eux, que très légèrement. Beaucoup d'acheteurs avec de l'argent plein les poches ont produit une inflation sans précédent : les prix de l'immobilier européen ont été artificiellement portés vers des sommets et le rendement des placements immobiliers vers le bas. Souvenons-nous par exemple que les immeubles de bureaux les plus chers à Lyon s'achetaient en 2011 sur la base d'un rendement de 6 %, soit l'équivalent de 16 ans de loyers.

En 2019, ce taux était ramené à 3 %... soit 33 ans de loyers pour rentabiliser l'opération ! La raison première de cette évolution réside dans la baisse des taux d'intérêt devenus nuls ; et même si l'on comprend qu'un rendement de 3 % dans l'immobilier reste certes plus attractif qu'un rendement à 0 %, il est clair qu'à

ce niveau de prix, on prend un risque sur son capital. Plus on achète cher, plus on prend un risque : risque d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt ou de tout autre événement de nature à ébranler la confiance aveugle des investisseurs. C'est le cas du Brexit qui a entraîné dans des villes comme Leeds une situation inverse à celle du marché lyonnais, avec en plus une livre sterling en baisse. D'où notre intérêt marqué pour le marché immobilier britannique hors de Londres. C'est pour cette raison **qu'au lieu de "subir" le marché, nous avons plutôt tenté de l'utiliser**. Tout d'abord en investissant dans des pays plus favorables aux acheteurs : Angleterre et Pologne notamment.

Et fin 2019 le pangolin entra en scène

Quel est le lien entre un immeuble qui s'achète pour 33 ans de loyers à Lyon et ce petit mammifère vendu pour sa viande sur les marchés de Wuhan en Chine ? *A priori* aucun. Dans les faits la confiance des investisseurs ! À l'heure où ces lignes paraîtront, début avril 2020, la pandémie de COVID-19 qui aurait pour origine ce pauvre pangolin, aura touché une grande partie du territoire européen et du monde. Quelle que soit l'issue de cette pandémie sur le plan sanitaire, elle aura déjà engendré de violents soubresauts sur les marchés financiers : pensez qu'en une seule journée, les marchés affichaient des évolutions de cours parfois de -9 % le matin, +6 % à midi, -5 % finalement en fin de journée...

Le virus a amené les États à prendre des mesures sanitaires qui ont ralenti, voire stoppé, la circulation des biens et des personnes afin de tenter de ralentir la contagion... La production diminue, la consommation également. Donc le chiffre d'affaires du commerce mondial baisse... tout comme celui du commerçant

de quartier. Et la confiance dans le lendemain se perd. Les investisseurs doutent, les banques prêtent moins... Quelles seront les conséquences réelles de cette crise sur le marché immobilier européen ? Importantes sans aucun doute.

CORUM XL : un placement connecté avec l'économie réelle

Les immeubles qui composent son patrimoine sont loués à des entreprises. Si l'activité de celles-ci est ralentie ou perturbée gravement pendant plusieurs semaines, certains locataires rencontreront des difficultés pour payer leurs loyers. Faisons un calcul simple ensemble : prenons l'hypothèse extrême que 30 % des locataires viennent à ne plus payer leur loyer pendant 1 an, le rendement de 6,26 % réalisé en 2019 passerait alors à 4,4 %. Nous pensons que cela ne se produira pas et nous serons probablement supérieur à l'objectif de 5 %... mais compte tenu de ce qui s'est passé en bourse début 2020, c'est **une performance qui resterait plus qu'honorable**. C'est à ces scénarios que nous nous préparons depuis des années. Et pour affronter ces situations, votre SCPI possède des fondamentaux solides, dont une **diversification quasi unique parmi les produits d'épargne** :

- Un patrimoine de 34 immeubles ;
- Des immeubles répartis dans 11 pays, en précisant que l'Angleterre représente 56 % du patrimoine fin 2019 ;
- 73 locataires aux activités également très diversifiées ;
- Des immeubles qui ont été achetés avec des rendements élevés, représentant en moyenne moins de 14 ans de loyers.

La diversification est une bonne protection. **Penser long terme est également une protection !** En une seule journée, la Bourse de Paris a perdu 9 %, soit l'équivalent de 18 mois du rendement réalisé en 2019 par votre SCPI !

Quels seront les effets réels de cette pandémie ? Soit cette crise sanitaire sera le déclencheur d'une crise économique et financière profonde, et nous serons confrontés au scénario de la récession. Dans ce cas, il y aura de réelles opportunités d'investissements, avec des rendements immobiliers élevés, comme cela s'est produit en 2008 et 2009. Et donc une période propice au développement de votre SCPI. Soit la pandémie de COVID-19 et ses retombées actuelles seront simplement transitoires ; cela débouchera probablement sur une nouvelle période d'euphorie collective engendrée par le sentiment de revenir à la vie après avoir frôlé le pire. Ce serait alors le scénario en V : forte baisse de l'activité économique puis reprise.

En tout état de cause, il faudra penser long terme. Gérer la situation qui se présente à nous **de façon pragmatique**. Certains propriétaires qui ont acheté très cher des immeubles dans un passé récent, vont être contraints de vendre. Les loyers baisseront. Mais l'ajustement sur le prix des immeubles est toujours plus fort en période de crise que celui des loyers. Il faudra donc **saisir les opportunités d'acquisition** dans un marché qui va, au moins pour un temps, revenir sur terre en offrant des rendements immobiliers plus réalistes que lors de la période passée. Et comme après chaque crise, les perspectives d'appréciation des immeubles seront intéressantes. C'est pour la gestion de cette situation que les équipes de CORUM se sont préparées depuis des années.

Les temps forts de l'année

C'est par les très bons échos que j'ai reçus de la part de mon conseiller en gestion de patrimoine que j'ai connu CORUM. CORUM proposait alors une vraie innovation sur le marché des SCPI, avec une conviction forte à l'international au travers de **CORUM Origin** d'abord, puis de **CORUM XL**.

La confiance que j'ai en CORUM repose notamment sur la stratégie gagnante mise en place depuis plus de 8 ans et qui reste inchangée, tout en continuant à être adaptée à mes objectifs patrimoniaux. Cette vision cohérente démontre selon moi la crédibilité des solutions CORUM L'Épargne.

MICHEL P.
ASSOCIÉ CORUM XL,
CORUM ORIGIN ET CORUM ECO



Airwave Solutions - Rugby - Royaume-Uni - Acquis le 17/10/2018

L'essentiel de l'année 2019

F2 / 7 locataires - Varsovie - Pologne - Acquis le 18/12/2018

CORUM
XL

**élue SCPI diversifiée
la plus prometteuse**

Une distinction qui vient récompenser les bonnes performances de l'année 2018 et la stratégie opportuniste en zone euro et au-delà.



VICTOIRE D'OR : CORUM L'épargne
pour sa SCPI Corum XL

CE CLASSEMENT EST RÉALISÉ
PAR LE MAGAZINE LE PARTICULIER.

Distinction par Le Particulier publiée en septembre 2018, sur la base de 3 critères (perspectives futures, performances passées et qualité intrinsèque). Tous les critères et le classement des Victoires des SCPI du magazine Le Particulier sur www.corum.fr.

CORUM
XL

**meilleure SCPI
espoir inférieure à 5 ans**

Une distinction décernée par les Victoires de la Pierre-Papier pour récompenser les résultats de CORUM XL lors de ses trois premières années d'existence.



Prix décerné lors de la cérémonie des Victoires de la Pierre-Papier organisée par la revue Gestion de Fortune.

Les critères de sélection reposent soit sur des critères qualitatifs sur la base d'une délibération d'un jury à partir des dossiers de candidature envoyés par les gestionnaires de fonds, soit quantitativement, sur la base des performances déclarées par les gestionnaires et contrôlées par la rédaction. Le jury est souverain pour sa part dans la détermination des critères qualitatifs.

CORUM XL : une performance au-dessus de l'objectif de 5 % pour la troisième année consécutive.

Acheter des parts de CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit de fait d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital, et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises.

Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Nous attirons votre attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

CORUM XL voit son patrimoine s'accroître hors zone euro avec un premier investissement effectué en Norvège au cours du 4^e trimestre. Des actifs dans trois pays de la zone euro, l'Italie, la Finlande et la Belgique viennent également rejoindre le patrimoine.

11 pays investis dont 3 hors zone euro : le Royaume-Uni, la Pologne et la Norvège

3 ans après sa création, CORUM XL est investie dans 11 pays. Comparativement, il aura fallu à sa grande sœur CORUM Origin, qui est aujourd'hui la plus diversifiée des SCPI, près de 7 ans pour parvenir à une telle diversification. CORUM XL a été la première solution à investir hors des frontières de la zone euro pour offrir à ses associés, par le biais des devises, un levier de diversification supplémentaire.

Toute l'année, notre équipe d'experts sillonne le monde à la recherche d'opportunités d'investissement. En 2019, CORUM XL a massivement poursuivi ses investissements au Royaume-Uni, un marché sur lequel nous avons des convictions fortes et qui a continué d'offrir des immeubles professionnels de grande qualité à des prix compétitifs. Cependant, nous restons ouverts aux opportunités, c'est le cas avec l'investissement réalisé en Norvège.

 15 258
associés

Cette année a été marquée par l'arrivée successive du 10 000^e et du 15 000^e associé CORUM XL au cours du 2^e et 4^e trimestre 2019. L'année dernière à la même date, nous comptons 7 538 associés. **Nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.** Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

 Capitalisation
au 31 décembre 2019
644 846 K€

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2019, multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM XL.

Les distinctions

Cartagena - Calle Marcos Redondo 3 - Espagne - Acquis le 01/12/2017

Les solutions CORUM L'Épargne primées par les experts du marché depuis leur création.



2019
2018
2017



Les solutions CORUM en tête du classement IEIF toutes SCPI confondues.



2019
2018
2017



CORUM XL élue SCPI la plus prometteuse en 2019.
CORUM Origin élue meilleure SCPI de l'année 2017, 2018, 2019.

Tous les critères et le classement des Victoires des SCPI du magazine Le Particulier sur www.corum.fr.



2019
2018



CORUM Origin

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

CORUM XL

- Meilleure SCPI espoir inférieure à 5 ans en 2019

CORUM AM

- Prix de l'innovation 2018



2019



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



2019
2018



CORUM Origin

- Meilleure SCPI de moins de 10 ans en 2018
- Prix de l'innovation 2018
- Top d'Or 2019
- Meilleure SCPI internationale en 2019

CORUM XL

- Top d'Argent du meilleur bulletin d'information 2019

Classement sur ToutSurMesFinances.com
(3 critères : performance, qualité du patrimoine, services innovants).



2019
2018
2017
2016
2015



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



2015



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



Les performances 2019

Żabka Polska, Medcover - Poznań - Pologne - Acquis le 12/12/2019

En 2019 et depuis sa création en 2017, CORUM XL affiche une performance supérieure à son objectif annuel.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

11,83 €

Dividende annuel brut par part en 2019

Les associés CORUM XL en jouissance sur l'année 2019 ont perçu un dividende de 11,83 € par part.

6,26 % (DVM)*

Taux de distribution sur valeur de marché de CORUM XL en 2019

L'intégralité de la performance est issue des loyers payés par nos locataires.



10 % (non garanti)

Objectif de performance à 10 ans

QU'EST-CE QUE LE TRI D'UNE PART ?

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

- l'évolution du prix de la part sur la période de 10 ans (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période),
 - l'ensemble des dividendes perçus sur la période de 10 ans.
- 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).



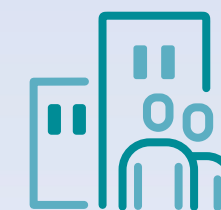
Taux d'occupation annuel des immeubles



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)



73
Nombre de locataires



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



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 09/08/2019

Observer le marché immobilier

CORUM XL est la seule solution immobilière à investir hors zone euro, offrant aux associés un levier de diversification supplémentaire : la devise.

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

L'analyse du marché immobilier

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 09/08/2019

CORUM XL, à sa création, avait un objectif clair : élargir au maximum le spectre de nos investissements pour profiter de marchés favorables, en bas de cycle.

PHILIPPE
CERVESI
DIRECTEUR DES
INVESTISSEMENTS



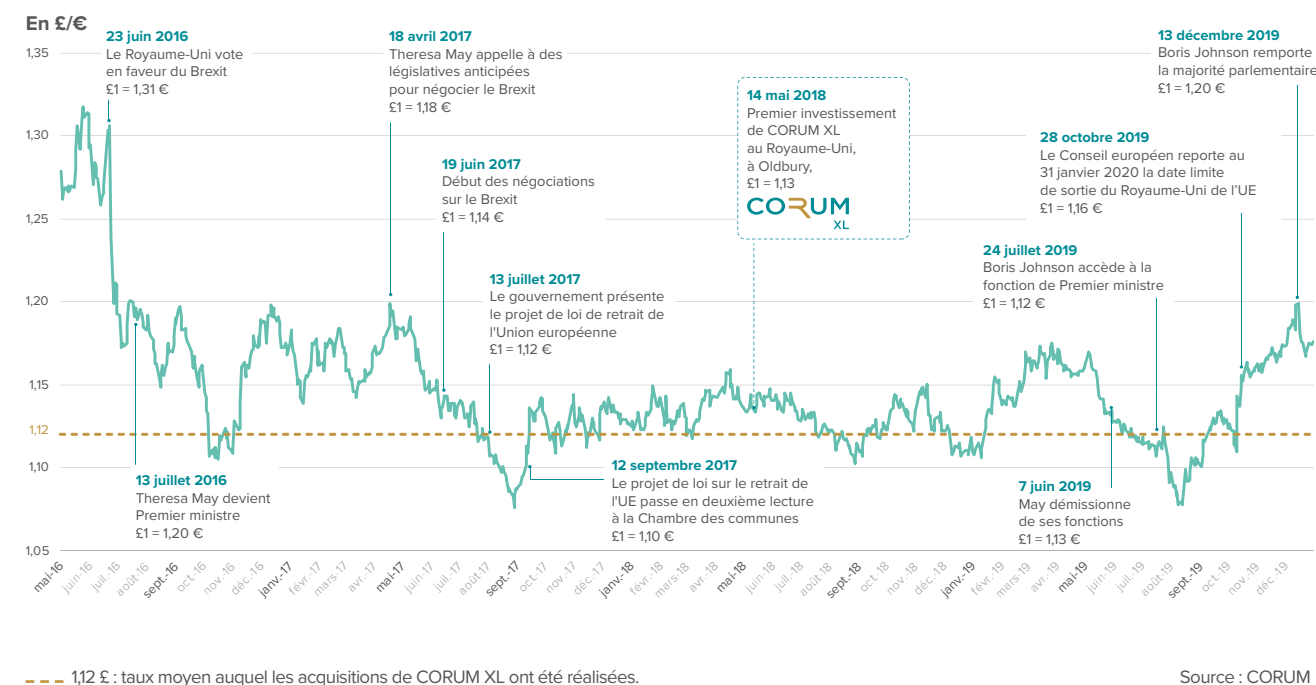
Ce bas de cycle peut se manifester par un marché immobilier en baisse, mais également par une devise atteignant un point bas historique. Notre conviction était que l'on pouvait trouver sur certains marchés une fenêtre, où le cours de la devise et les prix de l'immobilier seraient inférieurs à leur moyenne historique. Restait alors, quand le cas se présenterait, à évaluer la capacité du pays ou de la zone en question, à rebondir, et le temps que cela prendrait.

Le Brexit fut pour nos équipes un vrai challenge : le cœur de la finance en Europe, qui est également le plus gros marché immobilier de la zone et doté d'une des plus fortes devises, venait d'être déstabilisé par un événement politique majeur qui allait entraîner une période d'instabilité. Or, c'est souvent cette instabilité qui crée de la tension sur les marchés, et influe donc sur les devises et les prix de l'immobilier. Après plusieurs mois d'études et d'analyses, notre conviction était que le Royaume-Uni toucherait un point bas à la suite du Brexit, et que son économie finirait par se relever, même si cela prendrait probablement du temps. 2019 marque peut-être ce "point bas", avec la démission de Teresa May, l'arrivée au pouvoir de Boris Johnson, et le vote du Brexit par le Parlement du Royaume-Uni.

La livre a chuté jusqu'à 1,07 € pour 1 £ pendant l'été 2019, puis s'est redressée à la suite de l'accord trouvé entre l'UE et Boris Johnson, pour atteindre 1,20 € en février 2020. On est encore loin du niveau pré-Brexit (1,42 € pour 1 £), mais la progression est tout de même importante.

Au cours de l'année 2019, outre les variations de la monnaie, le volume total des investissements en immobilier commercial

Évolution du cours de la livre sterling depuis mai 2016



au Royaume-Uni a chuté de près de 15 %, passant de 70 à 60 M€. Et pour la première fois de son histoire, le Royaume-Uni n'est pas le marché le plus important d'Europe dans ce domaine, battu par l'Allemagne et ses 74 M€ de sommes investies. CORUM XL, de son côté, déroule son plan, avec 191 M€ investis au Royaume-Uni en 2019, soit plus de 53 % de ses investissements. En moyenne, ces acquisitions ont été faites à un taux de change de 1,12 € pour 1 £, ce qui les rend encore plus intéressantes au vu de la remontée de la livre au 4^e trimestre 2019 (la livre oscille entre 1,15 et 1,20 € pour 1 £).

S'il remonte légèrement la pente depuis le vote du Brexit par le Parlement, ce marché demeure intéressant car la livre reste à un niveau bas par rapport à son cours historique, tout comme l'immobilier. Cependant, cette fenêtre pourrait ne pas durer, en fonction du temps que prendra le rebond entamé par l'économie anglo-saxonne, et de celui que mettront les investisseurs à revenir massivement.

À l'heure d'écrire ces lignes, l'Europe est frappée de plein fouet par le COVID-19, et les négociations concernant la sortie du Royaume-Uni de l'Europe sont en suspens, sachant que la période de négociation que s'autorisait Boris Johnson était déjà courte (avec une sortie prévue fin 2020). Conséquence immédiate sur la livre avec un renforcement de l'euro, et un taux de change qui oscille depuis maintenant deux semaines entre 1,10 € et 1,15 € pour 1 £. Nous n'en sommes pas mécontents, car même si la situation à fin 2019 était très favorable au vu de la remontée de la livre, cela voulait aussi dire une fermeture progressive de la fenêtre d'investissement qui existe au Royaume-Uni depuis le Brexit. La crise sanitaire actuelle soulève de nombreux

problèmes auxquels l'Europe devra faire face, mais contribue à maintenir la livre à un niveau assez bas.

Chez CORUM, nous ne souhaitons cependant pas mettre tous nos œufs dans le même panier. C'est pourquoi d'autres acquisitions ont également été réalisées en 2019, en zone euro et hors zone euro, avec notamment 4 nouveaux pays (Italie, Finlande, Belgique et Norvège) qui font de CORUM XL un placement diversifié dans 11 États, dont 3 en dehors de la zone euro. Et cela seulement 2 ans et 6 mois après sa création. La Pologne constitue l'autre "bloc" important des investissements 2019, avec 27 % du volume total investi. Si le zloty (monnaie locale en Pologne) est stable et ne présente pas le potentiel de réévaluation de la livre, le marché immobilier reste intéressant comparativement à d'autres marchés européens. En effet, les loyers y sont encore inférieurs à d'autres pays européens.

En termes de type d'immeubles, l'année 2019 est dans la ligne des investissements réalisés depuis le lancement de votre fonds, avec une majorité de bureaux (54 %), un volume important de commerces (37 %), ce qui permet de profiter ainsi du cycle anormalement bas pour cette typologie d'immeubles en Europe.

En 2020, nous continuerons à profiter de l'opportunité offerte par les marchés anglo-saxon et polonais, tout en poursuivant la diversification, à l'intérieur et en dehors de la zone euro. Par ailleurs, CORUM XL ayant atteint une taille conséquente en 2019, nous allons pouvoir en 2020 acheter des immeubles avec un peu de dette bancaire, ce qui nous permettra de saisir de belles opportunités et de rendre votre fonds encore plus performant.

innover

Se développer et

J'ai découvert les solutions d'épargne **CORUM Origin** et **CORUM XL** car elles étaient souvent en tête des classements des meilleures SCPI publiés chaque année. C'est dans ce contexte que j'ai souhaité m'y intéresser de plus près.

En contactant les équipes CORUM L'Épargne, je me suis rapidement senti en confiance, chaque interlocuteur répondant de manière claire à mes diverses interrogations, notamment au sujet de CORUM XL et de sa stratégie à l'international. J'ai donc tout naturellement été convaincu par la société et ses solutions.

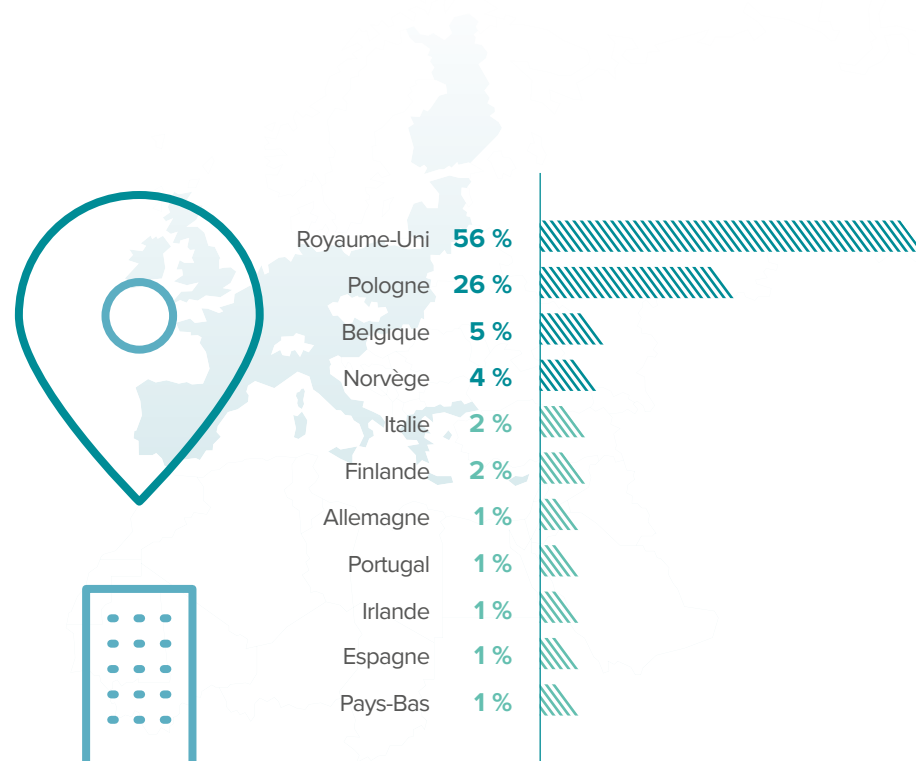
PIERRE L.
ASSOCIÉ CORUM XL
ET CORUM ORIGIN

\\ Żabka Polska, Medicover - Poznań - Pologne - Acquis le 12/12/2019

Le profil du patrimoine immobilier

Irwin Mitchell LLP - Sheffield - Royaume-Uni - Acquis le 19/12/2018

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Taux d'occupation annuel des immeubles

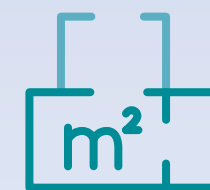
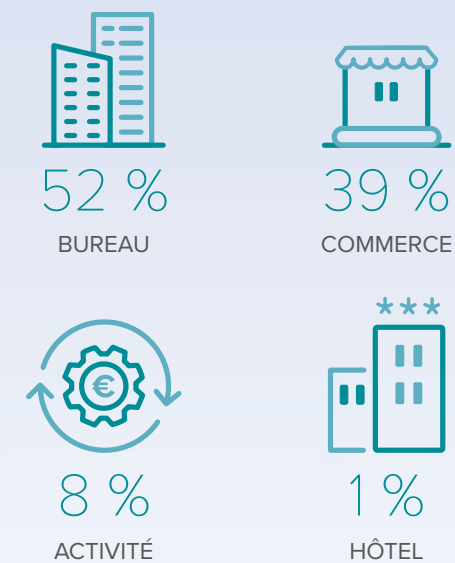


TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Répartition typologique (en % de la valeur vénale)



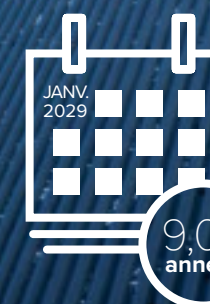
280 333
superficie
totale en m²
(superficie vacante
876 m²)



34
Nombre
d'immeubles



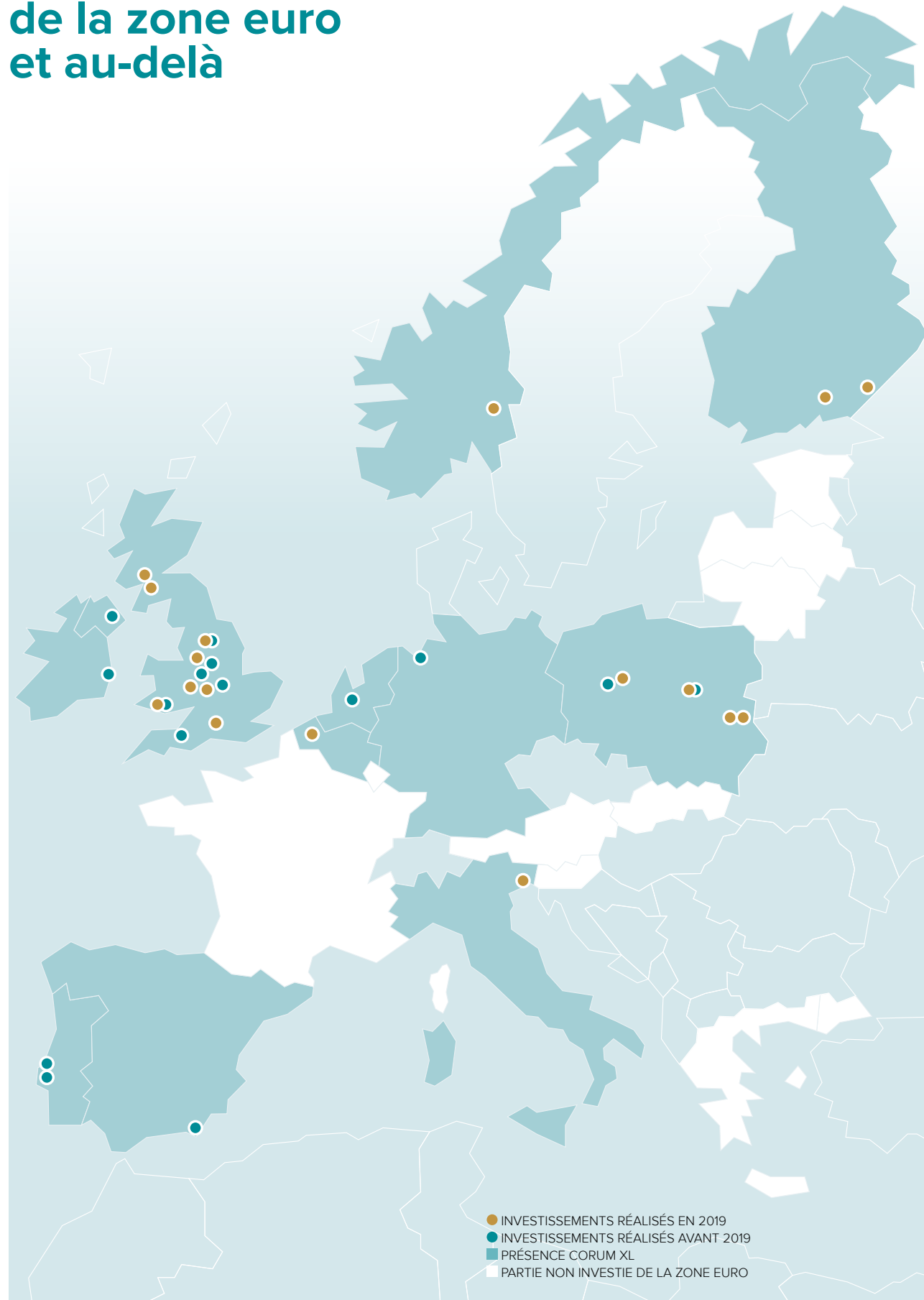
73
Nombre
de locataires



9,06
années
Durée moyenne
pendant laquelle
les locataires
sont engagés
à payer leur loyer

MediaMarkt - Oldenburg - Allemagne - Acquis le 02/12/2017

Une présence dans 11 pays de la zone euro et au-delà



Les immeubles acquis en 2019

Les investissements réalisés par CORUM XL au cours de l'année 2019 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.

Royaume-Uni



Lloyds Bank | Glasgow

ACQUIS LE 15/02/2019

Prix d'acquisition : 26,8 M€

Rendement à l'acquisition : 6,30 %

Surface : 7 154 m²

Typologie : Bureau

Locataire : Lloyds Bank

Durée du bail restant à courir : 7,3 ans ferme

Cet immeuble de bureaux d'une superficie de 7 154 m² est situé le long du fleuve Clyde à Glasgow au Royaume-Uni. Le bâtiment surnommé "Atlantic Quay 2" se trouve en plein cœur de la ville dans un quartier d'affaires dynamique à quelques minutes à pied seulement de la gare centrale. Construit en 1991, l'immeuble possède 28 places de parking intérieur. Avec près de 3 millions d'habitants, Glasgow est la ville la plus peuplée d'Écosse et la troisième plus grande ville du pays par sa population. Située au nord, elle est très bien

desservie par un réseau ferroviaire parmi les plus denses du Royaume-Uni. Le locataire, Lloyds Bank, fait partie des quatre plus importantes banques du Royaume-Uni avec HSBC, Barclays et la Royal Bank of Scotland. Les locaux de Glasgow seront utilisés pour des opérations de support technique et opérationnel. Cet immeuble, acquis pour 26,8 M€, génère un rendement de 6,30 % net de tous frais. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée de 7,3 ans, les charges et travaux éventuels étant à la charge du locataire.



The Range, Halfords, Pets at Home, Curry PC World & Carphone | East Kilbride

ACQUIS LE 12/04/2019

Prix d'acquisition : 15 M€

Rendement à l'acquisition : 10,57 %

Surface : 5 519 m²

Typologie : Commerce

Locataire : The Range, Halfords, Pets at Home, Curry PC World & Carphone

Durée moyenne des baux restant à courir : 7,9 ans ferme

La zone commerciale dans laquelle sont implantés les commerces offre une situation privilégiée aux abords du Kingsgate Retail Park : l'un des plus grands centres commerciaux de la région, accueillant des enseignes de restauration et des grandes marques telles que Burger King ou Nike. Pour une surface totale de 5 519 m², ce bâtiment accueille quatre locataires : The Range (ameublement),

Halfords (équipementier), Pets at Home (animalerie) et Curry PC World & Carphone (électroménager et matériel multimédia). Cette acquisition, d'un coût total d'environ 15 M€, génère un rendement de 10,57 % net de tous frais. Les locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée moyenne de 7,9 ans, les charges et travaux éventuels étant intégralement à leur charge.



Vodafone Group Plc | Stoke-on-Trent

ACQUIS LE 01/07/2019

Prix d'acquisition : 13,99 M€
Rendement à l'acquisition : 7,27 %
Surface : 8 694 m²

Typologie : Bureau
Locataire : Vodafone Group Plc
Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme

Située près de Manchester, la ville de Stoke-on-Trent occupe une position privilégiée dans le centre-ouest de l'Angleterre. Le bâtiment acquis est un centre d'appel situé dans une zone à usage mixte, composée à la fois de bureaux et d'immeubles industriels typiques de la région. Il est entièrement loué à Vodafone pour encore 10 ans au minimum. En vertu du bail triple net, le locataire supporte tous les coûts d'entretien, de charges et de réparations éventuelles. L'immeuble livré en 2009 est doté d'une architecture design. Il offre,

grâce à son toit arrondi, une originalité qui rend l'actif très intéressant et pourra être valorisé pour d'autres activités (sport, spectacle). Sa toiture d'une surface importante est idéale pour l'installation éventuelle de panneaux solaires. L'aménagement intérieur est tout aussi unique, avec des plateaux en open-space gigantesques et baignés de lumière. Pour cette acquisition, l'investissement de CORUM XL s'élève à 13,99 M€ pour un rendement de 7,27 %.



Epwin Group Plc | Telford

ACQUIS LE 02/08/2019

Prix d'acquisition : 12,5 M€
Rendement à l'acquisition : 6,41 %
Surface : 15 135 m²

Typologie : Activité
Locataire : Epwin Group Plc
Durée du bail restant à courir : 20 ans ferme

CORUM XL a fait l'acquisition d'un entrepôt situé dans une zone industrielle de Telford, à 48 km au nord-ouest de Birmingham. Le locataire, coté en bourse, est Epwin Group Plc, l'un des plus importants fabricants et fournisseurs de fenêtres, de portes et de systèmes de façade en PVC du Royaume-Uni. Le bâtiment a été entièrement rénové en 2019 et totalise une surface intérieure brute de 15 135 m². CORUM XL a signé un nouveau bail, confiant toutes les charges et dépenses courantes de l'immeuble (travaux, entretien) ainsi

que les taxes et investissements structurels (façade et toiture) au locataire, et l'engageant sur une durée de 20 ans ferme. Epwin a par ailleurs réalisé un bâtiment annexe (promis lors de l'acquisition) destiné à couvrir les aires de stockage et de chargement extérieures. Ce projet, qui s'est achevé lors du 4^e trimestre 2019, permet à CORUM XL de percevoir un revenu locatif supplémentaire pour un rendement de 6,41 % à la fin de l'année. Au total, l'investissement s'élève à environ 20,5 M€ et totalise une surface de 20 787 m².



The Range, Lidl, Dunelm, Go Outdoors | Basingstoke

ACQUIS LE 02/07/2019

Prix d'acquisition : 24 M€
Rendement à l'acquisition : 6,90 %
Surface : 11 111 m²

Typologie : Commerce
Locataire : The Range, Lidl, Dunelm, Go Outdoors
Durée moyenne des baux restant à courir : 14,5 ans ferme

CORUM XL a acquis 4 magasins dans une zone commerciale de Basingstoke, ville située à 80 km à l'ouest de Londres. Basingstoke bénéficie d'un cadre verdoyant offrant une excellente qualité de vie, ainsi que de nombreuses infrastructures, et accueille un campus universitaire. La zone commerciale est facilement accessible depuis le centre-ville et pourvue d'un grand parking. Les 4 magasins sont loués par un supermarché Lidl, un magasin de meubles The Range (une enseigne déjà locataire de CORUM XL à East Kilbride),

un magasin de décoration Dunelm et une boutique Go Outdoors. Tous les baux sont en triple net, ce qui signifie que toutes les charges, taxes, coûts et dépenses en capital sont à la charge des locataires. Le parc s'étend sur une surface importante, 11 111 m², et chacune des unités a été aménagée ou rénovée entre 2009 et 2015. L'investissement est de 24 M€, ce qui génère un rendement de 6,90 % avec une durée moyenne d'engagement de 14,5 ans, offrant une belle visibilité sur les revenus futurs.



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service | Leeds

ACQUIS LE 09/08/2019

Prix d'acquisition : 22,13 M€
Rendement à l'acquisition : 6,95 %
Surface : 5 872 m²

Typologie : Bureau
Locataire : Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service
Durée moyenne des baux restant à courir : 6,6 ans ferme

Cet immeuble de bureaux est situé à Leeds, la deuxième ville du Royaume-Uni. Avec une nouvelle ligne ferroviaire à grande vitesse, appelée HS2, qui reliera d'ici une dizaine d'années Leeds à Londres en seulement 1h20, les perspectives de dynamisme économique dans la région sont très importantes, d'autant plus qu'elle est située au carrefour de grandes autoroutes et qu'elle bénéficie aussi d'un aéroport international, Leeds Bradford. La ville est réputée pour ses 1 000 magasins répartis dans une immense zone piétonne. D'une surface

de près de 6 000 m², l'immeuble occupé par plusieurs locataires est reconnaissable par ses baies vitrées très lumineuses. Le bâtiment a été entièrement rénové en 2015. Les locataires sont Jacobs (un groupe américain d'ingénierie), HGF Limited (un cabinet d'avocats) et The Insolvency Service (appartenant au gouvernement britannique). Les baux, d'une durée moyenne de 6,6 ans, leur confient toutes les charges et dépenses courantes de l'immeuble. Le bâtiment a été acheté pour un montant de 22,13 M€ et génère un rendement de 6,95 %.



TK Maxx | Cardiff

ACQUIS LE 27/09/2019

Prix d'acquisition : 12,7 M€
Rendement à l'acquisition : 6,37 %
Surface : 6 362 m²

Typologie : Commerce
Locataire : TK Maxx
Durée du bail restant à courir : 9,5 ans ferme

Le commerce se situe en plein cœur du centre-ville, dans une rue piétonne importante de Cardiff, la capitale du Pays de Galles, très empruntée par les consommateurs et les promeneurs. Les locaux, d'une superficie de 6 362 m², ont été réaménagés en 2006. La façade édouardienne typique et parfaitement conservée apporte un cachet singulier à l'immeuble ainsi qu'une excellente visibilité. Avec plus de 360 000 habitants en son cœur et un million dans toute l'aire urbaine, ainsi qu'une superficie de 140 km², Cardiff

est la plus grande ville du Pays de Galles. L'accessibilité et la présence d'un aéroport international en font un territoire très attractif. L'immeuble est entièrement loué à TK Maxx, une marque américaine devenue l'une des principales chaînes de vêtements et d'accessoires de mode du Royaume-Uni. Le bail expire le 24 mars 2029 et confie l'ensemble des charges au locataire. Le volume d'investissement est d'environ 12,7 M€ (tous frais compris), pour un rendement de 6,37 %.



Verastar Ltd | Manchester

ACQUIS LE 19/11/2019

Prix d'acquisition : 17,2 M€
Rendement à l'acquisition : 7,05 %
Surface : 5 861 m²

Typologie : Bureau
Locataire : Verastar Ltd
Durée du bail restant à courir : 8,5 ans ferme

CORUM XL a acquis un immeuble de bureaux à Sale, au Royaume-Uni, ville située à 10 km de Manchester. Le bâtiment fait partie d'un parc d'immeubles, accessible en seulement 15 minutes par les transports en commun. L'actif a été entièrement rénové en 2017. Il bénéficie d'une surface de 5 861 m² et de 320 places de parking, facilitant la vie des employés et des clients du locataire. L'immeuble est

entièrement loué à la société Verastar Limited en vertu d'un bail d'une durée ferme d'environ 8 ans. Le locataire a lui-même investi plus de 600 000 € dans la rénovation de l'actif et construit une salle de gym sur la parcelle. Il est par ailleurs responsable de l'ensemble des charges et des travaux potentiels sur l'immeuble. L'investissement total s'élève à 17,1 M€ et offre un rendement de 7,05 %.



Lloyds Bank Plc | Leeds

ACQUIS LE 12/11/2019

Prix d'acquisition : 12,7 M€
Rendement à l'acquisition : 6,41 %
Surface : 1 688 m²

Typologie : Commerce
Locataire : Lloyds Bank Plc
Durée du bail restant à courir : 10,7 ans ferme

Cet immeuble commercial se situe dans une rue piétonne de Leeds. Il accueille une agence de la Lloyds Bank et est situé à quelques minutes à pied de la gare et à proximité immédiate des boutiques de mode Zara, JD Sports, M&S et Footlocker, lui garantissant une attractivité immédiate. Les 1 688 m² de surface brute sont entièrement loués à Lloyds Bank, dans le cadre d'un bail expirant en août 2030 qui lui confie l'ensemble des charges et des travaux,

Lloyds Bank a entièrement rénové la propriété en 2015 pour la rendre à son image. Avec plus de 1,8 million d'habitants, Leeds est également l'un des principaux centres financiers, professionnels et commerciaux du pays et bénéficie ainsi d'un excellent dynamisme à tout point de vue. L'investissement total est de 12,7 M€ pour un rendement d'environ 6,41 %.



Veolia ES (UK) | Cannock

ACQUIS LE 22/11/2019

Prix d'acquisition : 13,5 M€
Rendement à l'acquisition : 6,53 %
Surface : 3 729 m²

Typologie : Bureau
Locataire : Veolia ES (UK)
Durée du bail restant à courir : 9,6 ans ferme

Au cœur de la région de Cannock Chase, cet immeuble de bureaux se situe à 30 km de Birmingham, au Royaume-Uni, dans la ville de Cannock. Ce bâtiment de 3 729 m², agrémenté de baies vitrées et d'une façade surélevée, a été livré en 2011. Il est entièrement loué à Veolia ES (UK) Limited en vertu d'un bail de 9,6 ans lui confiant l'ensemble des charges et des travaux de rénovation. Leader mondial, Veolia se consacre principalement à la collecte, au traitement et au recyclage des déchets des secteurs

privé et public. Les bureaux situés à Cannock sont surtout axés sur les solutions environnementales. Cannock est la ville principale de la région et compte environ 30 000 habitants. Son dynamisme est essentiellement dû à sa situation géographique, en plein centre de l'Angleterre et à sa bonne desserte routière, notamment l'autoroute M6 qui permet de rejoindre Liverpool ou encore Manchester. Le montant de l'investissement s'élève à 13,5 M€, offrant un rendement de 6,53 %.

Pologne



Castorama | Lublin, Chelm, Swarzędz

ACQUIS LE 12/12/2019

Prix d'acquisition : 26 M€
Rendement à l'acquisition : 7 %
Surface : 19 279 m²

Typologie : Commerce
Locataire : Castorama
Durée moyenne des baux restant à courir : 15 ans

CORUM XL a acquis en une seule transaction trois magasins de bricolage Castorama en Pologne. Ils sont situés à Lublin, Chelm et Swarzędz. Les bâtiments ont été construits sur mesure pour répondre au cahier des charges de Castorama, l'unique locataire. Les deux premiers, à Swarzędz et Lublin, ont été livrés en 2012, et celui de Chelm en 2017. Lublin est une ville de 340 000 habitants dotée de plusieurs universités et d'un aéroport international. Chelm est quant

à elle une ville de 63 000 habitants située dans l'est du pays, non loin de Lublin. Swarzędz se trouve au centre-ouest de la Pologne, dans le grand Poznań qui compte plus de 530 000 habitants. Castorama a signé 3 nouveaux baux d'une durée ferme de 15 ans. Toutes les charges et frais de maintenance et d'entretien sont récupérables auprès du locataire. Le montant de l'investissement s'élève à 26 M€, tous frais compris, et offre un rendement initial de 7 %.



Alior Bank, Mitsubishi Electric | Varsovie

ACQUIS LE 20/12/2019

Prix d'acquisition : 34,8 M€
Rendement à l'acquisition : 8,47 %
Surface : 17 859 m²

Typologie : Bureau
Locataire : Alior Bank, Mitsubishi Electric
Durée moyenne des baux restant à courir : 5,6 ans

CORUM XL a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Varsovie, en Pologne. Celui-ci est situé dans le quartier de Mokotów, qui compte de nombreux immeubles tertiaires, et regroupe de grandes entreprises et des ambassades. Considéré comme le quartier d'affaires international, il bénéficie par ailleurs d'un environnement agréable. Le quartier est desservi par 5 stations de transport en commun, dont un arrêt de train au pied de l'immeuble.

L'actif a été livré en 2013 et s'étend sur 17 859 m² déployés sur deux bâtiments distincts et symétriques reliés par un sous-sol. 350 places de parking sont par ailleurs disponibles, offrant un avantage évident aux deux entreprises locataires, Alior Bank et Mitsubishi Electric. Les baux ont une durée résiduelle moyenne de 5,6 ans. Quant au volume d'investissement, il atteint 34,8 M€ pour un rendement de 8,47 %.

Finlande



Żabka Polska, Medcover | Poznań

ACQUIS LE 12/12/2019

Prix d'acquisition : 36,7 M€
Rendement à l'acquisition : 6,30 %
Surface : 11 280 m²

Typologie : Bureau
Locataire : Żabka Polska, Medcover
Durée moyenne des baux restant à courir : 7 ans

L'immeuble est situé dans le centre-ville de Poznań, la sixième plus grande ville de Pologne. Idéalement située sur l'axe de communication Berlin-Varsovie, Poznań est une ville dynamique où l'économie se porte très bien, grâce notamment à l'industrie du textile et aux entreprises du secteur technologique. Le bâtiment a été achevé au cours du dernier trimestre 2019 et totalise une superficie d'environ 12 000 m². Il accueille le siège social de l'entreprise

polonaise Żabka Polska (locataire principal), la plus grande enseigne de supermarchés de Pologne. Medcover, spécialiste de la santé, occupe 550 m² pour y fournir des soins dentaires et ophtalmologiques. L'immeuble est entièrement loué pour une période de 7 ans. Les charges et dépenses de maintenance et d'entretien sont récupérables auprès des locataires. Le volume d'investissement est d'environ 37 M€, pour un rendement initial de 6,30 %.



Tokmanni, Jysk | Imatra, Kouvola

ACQUIS LE 25/06/2019

Prix d'acquisition : 9,7 M€
Rendement à l'acquisition : 7,14 %
Surface : 7 759 m²

Typologie : Commerce
Locataire : Tokmanni, Jysk
Durée moyenne des baux restant à courir : 11,8 ans ferme

La première acquisition de CORUM XL en Finlande concerne deux magasins Tokmanni dans les villes d'Imatra et de Kouvola dans le sud du pays. L'acquisition d'Imatra comprend un bâtiment commercial dont la surface est occupée à 71 % par Tokmanni, le leader finlandais du "discount" et 29 % par Jysk, une chaîne danoise d'ameublement. Le magasin de Kouvola, loué à 100 % par Tokmanni, est situé dans le quartier de Tornionmäki, zone commerciale

stratégique de par sa proximité avec une zone résidentielle de 3 000 habitants. Kouvola accueille également près de 2 800 étudiants offrant à Tokmanni une clientèle de premier choix. Avec une surface totale de plus de 7 000 m², les deux magasins, acquis pour un prix total d'environ 9,7 M€, génèrent un rendement de 7,14 % net de tous frais. Les locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée moyenne de 11,8 ans.

Belgique



6 locataires dont TP Vision | Gand

ACQUIS LE 01/10/2019

Prix d'acquisition : 27,3 M€
Rendement à l'acquisition : 7,65 %
Surface : 13 611 m²

Typologie : Bureau
Locataire : 6 locataires dont TP Vision
Durée moyenne des baux restant à courir : 7,6 ans ferme

CORUM XL investit en Belgique en faisant l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Gand, en Flandres. Cette tour, baptisée AA Tower, se trouve à 5 minutes du centre-ville, juste à côté de l'Université de Gand. Il s'agit du plus grand campus universitaire du pays où étudient et habitent plus de 40 000 étudiants. L'immeuble a été construit en 2014 et se déploie sur plus de 13 600 m² et 12 étages. Il accueille 6 locataires qui travaillent tous dans le secteur de la recherche et du développement,

et collaborent étroitement avec l'Université. En 2020, un parking jouxtant le bâtiment sera construit par l'Université, ce qui offrira des places de stationnement couvertes à nos locataires. Située à seulement 50 km de Lille et 60 km de Bruxelles, la ville est particulièrement investie dans les recherches en biotechnologie. L'investissement s'élève à 27,3 M€ et offre un rendement de 7,65 % pour une durée moyenne d'engagement des locataires de 7,6 ans ferme.

Italie



OVS S.p.A | Trieste

ACQUIS LE 05/07/2019

Prix d'acquisition : 11,64 M€
Rendement à l'acquisition : 7,90 %
Surface : 11 653 m²

Typologie : Commerce
Locataire : OVS S.p.A
Durée du bail restant à courir : 7,6 ans ferme

CORUM XL a réalisé sa première acquisition en Italie en choisissant un grand magasin de vêtements bien connu, situé à Trieste, ville historique et dynamique de 205 000 habitants du nord-est du pays. L'immeuble, d'une surface de 11 653 m², ainsi que sa façade, ont été entièrement rénovés en 2018. OVS S.p.A, qui le loue à 100 %, est engagé pour une durée de 7,6 ans ferme. Le groupe, leader italien du marché de l'habillement, sous-loue par ailleurs certains espaces à la librairie Lovat et à un supermarché Conad, conférant à l'actif

une forte attractivité, aussi bien le week-end qu'en semaine. Véritable institution dans la rue la plus commerçante de la ville, OVS est le temple de la mode accessible. Ses vitrines en verre accrochent le regard immédiatement et les locataires des lieux savent aussi utiliser les espaces pour des événements qui attirent les familles et les riverains. Cet immeuble, acquis pour 11,64 M€, génère un rendement de 7,90 %. Par ailleurs, il a été évalué par des experts indépendants qui ont estimé sa valeur actuelle à 16,2 M€ net vendeur.

Norvège



Europris, Rusta, Thansen, Bygghjelp, Elkjop | Elverum

ACQUIS LE 15/11/2019

Prix d'acquisition : 19,6 M€
Rendement à l'acquisition : 6,63 %
Surface : 11 180 m²

Typologie : Commerce
Locataire : Europris, Rusta, Thansen, Bygghjelp, Elkjop
Durée moyenne des baux restant à courir : 9,6 ans ferme

CORUM XL a pour la première fois investi en Norvège. L'acquisition porte sur un ensemble de commerces implantés à Elverum, une ville située à 2 heures au nord d'Oslo, la capitale du pays. L'ensemble est neuf, livré en 2019 et loué à 6 locataires, dont Bygghjelp, l'une des principales chaînes de bricolage du pays. La surface brute s'étend sur plus de 11 000 m², répartie sur trois bâtiments, dans une zone en plein essor. En effet, de nombreux projets

résidentiels sont en cours aux alentours, offrant de belles perspectives économiques au secteur et à la ville. Cette commune norvégienne est un lieu de vie très agréable, situé entre la nature et les nombreux musées qui parsèment la ville. Il s'agit d'une cité au dynamisme économique fort où les commerces sont nombreux et fréquentés. Le bâtiment est loué pour une durée moyenne de 9,6 ans. L'investissement total est d'environ 20 M€, pour un rendement de 6,63 %.

L'environnement

La dynamique CORUM appliquée au développement durable

L'engagement de CORUM en faveur du développement durable repose sur l'implication du locataire dans l'amélioration de la qualité environnementale du bâtiment. Le locataire est le premier concerné par la diminution de sa consommation d'énergie et, in fine, de ses charges.

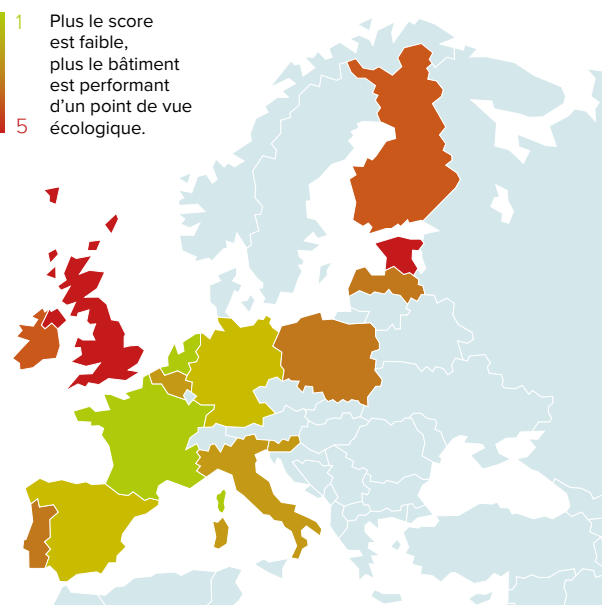
VINCENT DOMINIQUE
DIRECTEUR
GÉNÉRAL



Dans le rapport annuel 2018, je vous présentais les premiers résultats des campagnes de collecte de données sur la consommation énergétique des bâtiments. Je rappelais également que l'objectif de ces campagnes était d'identifier les immeubles sur lesquels nous pouvions concentrer nos actions, afin de réduire les charges des locataires.

Score écologique : indice de performance énergétique moyen du patrimoine CORUM par pays

1 Plus le score est faible, plus le bâtiment est performant d'un point de vue écologique.
5



En 2019, CORUM a fait installer, en collaboration avec le locataire, des panneaux solaires sur le toit de certains supermarchés Tokmanni acquis en Finlande.

En 2019, un résultat concret de la collecte de ces données a été l'installation de panneaux solaires sur des immeubles situés... en Finlande.

Je vous l'accorde, la Finlande est sans doute le dernier pays auquel on pense quand on parle d'énergie solaire !

Cependant, quand on dépasse le stade des idées préconçues et que l'on y regarde de plus près, Helsinki a la même quantité annuelle de lumière solaire que Paris. En effet, il ne faut pas confondre lumière et chaleur. La lumière est reçue différemment au cours de l'année avec une plus forte concentration sur les mois d'été : pendant les jours polaires, le soleil ne se couche pas !

Et les arguments qui plaident pour le développement de l'énergie solaire en Finlande sont nombreux :

- Une volonté politique marquée de pousser les énergies renouvelables afin de réduire la part des combustibles fossiles (lesquelles représentaient 43 % du mix énergétique en 2018, contre 8 % pour la France par exemple) ;
- Une performance sensiblement accrue en termes de rendement, car les panneaux solaires se révèlent non seulement plus performants par temps frais, mais surtout dans un environnement propre et sans poussière (la Finlande posséderait l'air le moins pollué au monde selon une étude de l'Organisation Mondiale de la Santé) ;
- Enfin, l'amélioration de la performance des dernières générations de panneaux solaires, notamment lors des périodes de temps couvert et pluvieux, permet une utilisation accrue et adaptée dans un pays comme la Finlande.

Donc, à l'initiative de Tokmanni, locataire de 6 immeubles commerciaux détenus par CORUM en Finlande, votre SCPI a signé un contrat tripartite (avec le locataire et un fournisseur d'électricité solaire) afin d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits.

C'est un accord gagnant pour chacun des signataires :

- Pour le locataire qui, outre la communication qu'il pourra faire sur cette démarche, s'approvisionnera pour partie en électricité légèrement moins onéreuse ;
- Pour le fournisseur d'électricité qui, passé son investissement initial par ailleurs subventionné, bénéficiera d'un revenu récurrent car contractualisé avec le locataire ;
- Pour CORUM, qui fidélise ainsi le locataire sans engager de dépenses, l'ensemble des frais d'installation, de maintenance et de remise en état demeurant à la charge du fournisseur.

Nous sommes donc dans une démarche vertueuse avec cette opération : l'amélioration du patrimoine CORUM profite aux locataires. La baisse des coûts pour le locataire fidélise celui-ci et réduit le risque de vacance ; moins de vacance locative signifie un meilleur taux d'occupation, et donc protège les revenus locatifs avec un effet direct sur les dividendes que vous verse CORUM.

Les éléments financiers

Proposer une solution d'épargne immobilière innovante, c'est offrir à nos associés des options pour leurs projets : **versement programmé, réinvestissement des dividendes potentiels, accès à un espace dédié...** nous mettons tout en œuvre pour offrir le meilleur à votre épargne.

 Lloyds Bank - Glasgow - Royaume-Uni - Acquis le 15/02/2019



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 09/08/2019

Le marché des parts

Date de création :
20 décembre 2016

Date d'ouverture au public :
3 avril 2017

Prix de souscription de la part
au 01/01/2019 : 189 €

Nominal de la part :
150 €

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

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

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

[1] Prix payé par le souscripteur.

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

[1] Taux de rendement interne calculé sur 5 années, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués. La SCPI n'ayant pas 5 ans d'existence, cette information ne peut être communiquée.

[2] Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : permet de mesurer la performance annuelle. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

[3] Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 divisé par le prix acquéreur de l'année N-1.

Les données financières

Chiffres clés

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

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

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

Évolution par part des résultats financiers (en €)

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

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

Emploi des fonds (en K€)

	Total au 31/12/2018	Variation	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	223 462	418 833	642 295
Emprunts	5 000	10 000	15 000
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	6 461	10 468	16 929
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	26 145	50 808	76 953
Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	176 782	347 654	524 436
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs ^[1]			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	19 073	19 903	38 977

[1] Les plus-values des cessions de l'année ont été totalement distribuées.

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.

	31/12/2019	31/12/2018
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	12 308	8 422
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	15 667	4 079
Cessions d'actifs ^[1]	0	0
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	357 557	158 503
Régularisation des immobilisations incorporelles	0	0
Variation des dettes hors solde sur dividendes	38 711	9 391
Dotations aux provisions	945	113
TOTAL DES RESSOURCES	412 880	172 085
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	27 706	3 740
Acquisitions d'immeubles	347 654	152 468
Solde du dividende de l'exercice précédent	765	248
Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2]	13 239	3 312
Reprise d'amortissements et de provision	485	9
TOTAL DES EMPLOIS	389 849	159 778
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	35 339	12 308

[1] Plus-values sur cession d'actifs.
[2] Acomptes 2019, distribution report à nouveau 2018 et plus-values sur cession 2019.

Comptes annuels 2019

État du patrimoine (en K€)

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives	507 929	514 889	176 782	174 726
Immobilisations en cours	7 070	7 070	0	0
Titres de participation	9 437	9 600	0	0
Charges à répartir				
Provisions liées aux placements immobiliers	-587		-127	
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	523 849	531 559	176 655	174 726
Actifs immobilisés				
Locataires	141	141	1 715	1 715
Autres créances	31 667	31 667	12 446	12 446
Placements et disponibilités	35 338	35 338	12 308	12 308
Provisions pour risques et charges				
Dettes financières	-17 171	-17 171	-5 058	-5 058
Dettes d'exploitation	-16 132	-16 132	-5 696	-5 696
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	33 843	33 843	15 714	15 714
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-6 850	-6 850	-1 512	-1 512
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	550 842		190 856	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1]		558 552		188 928

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

Tableau de variation des capitaux propres (en K€)

	Ouverture au 01/01/2019	Mouvements 2019	Clôture au 31/12/2019
CAPITAL	179 478	332 304	511 783
Capital souscrit	179 478	332 304	511 783
PRIME D'ÉMISSION NETTE	11 377	25 253	36 630
Prime d'émission HT	43 984	86 529	130 512
Prime d'émission en cours de souscription	0	0	0
Prélèvement sur prime d'émission	-32 607	-61 276	-93 882
ÉCARTS D'ÉVALUATION	0		0
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	0	1	1
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
Résultat au 31/12/17	376		0
Acomptes sur distribution au 31/12/17	-376		0
Résultat au 31/12/18	4 079		4 079
Acomptes sur distribution au 31/12/18	-4 078		-4 078
Résultat au 31/12/19		15 667	15 667
Acomptes sur distribution au 31/12/19		-13 239	-13 239
TOTAL CAPITAUX PROPRES	190 856	359 985	550 842

Engagement hors bilan (en K€)

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties		
Engagements donnés sur les placements immobiliers		
Engagements donnés / reçus sur les instruments financiers		
Garanties données		
Garanties reçues	5 797	2 743
Avals, cautions		

Compte de résultat (en K€)

Activité immobilière	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	20 128	5 331
Charges facturées	1 016	88
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	279	48
Reprise de provisions		
Transfert de charges immobilières	10 468	5 502
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	31 891	10 968
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 094	89
Travaux de gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Dotation aux provisions pour gros entretien	146	113
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	10 843	5 510
Charges sur acquisitions non réalisées	130	90
Dépréciation des titres de participation contrôlées		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	12 213	5 802
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	19 678	5 166
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provisions d'exploitation	485	9
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	50 808	22 380
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	51 293	22 389
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion ^[2]	53 498	23 141
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	863	309
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	800	0
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	55 160	23 449
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-3 867	-1 060

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.
[2] Dont les commissions de souscription pour 50 808 K€.

...

Compte de résultat (en K€) (suite)

Activité immobilière	2019	2018
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	113	15
Reprise de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	113	15
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	56	21
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	201	22
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	257	43
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-144	-28
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	7	
Reprise de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	7	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	15 667	4 079



Airwave Solutions - Rugby - Royaume-Uni - Acquis le 17/10/2018

Annexe aux comptes

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

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

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

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

Dérogations

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil de la comptabilité d'octobre 1995. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

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

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

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

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

Informations relatives aux actifs immobilisés (en K€)

	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2019
Terrains et constructions locatives	174 268	327 823		502 091
Immobilisations en cours	0	7 070		7 070
Frais d'acquisition	2 515	3 323		5 838
Titres de participation	0	9 437		9 437
TOTAL	176 782	347 654	0	524 436

Détail des immobilisations en cours (en K€)

	2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Telford - Hortonwood 37	6 100	6 100
Leeds - 1 City walk	970	970
TOTAL	7 070	7 070

État des provisions gros entretien (en K€)

	Provision au 01/01/2019	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2019
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	127	133	13		78	195

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/20	42
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/21	58
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/22	75
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/23	0
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/24	20
TOTAL		195

Immobilisations financières (en K€)

Société détenue	Date acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	25/06/2019	4 021	4 150	3	0	109	100 %
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25/06/2019	5 417	5 450	3	0	73	100 %
TOTAL		9 438	9 600	6	0	182	

Dettes financières

Les dettes financières sont constituées des dépôts de garantie reçus de locataires pour 2 205 790 €.

Décomposition des postes du bilan	2019	2018
Emprunts	15 000	5 000
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	15 000	5 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	2 206	58

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Néant.

Résultat de l'exercice (en K€)

	2019
LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE RESSORT À	15 667
La distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre s'élève à :	15 651
RESTE À DISTRIBUER	16

Valeurs de la société au 31 décembre 2019

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi (en K€) pour un nombre de parts de 3 411 885 au 31 décembre 2019.

	2019 (en K€)	2019 par part	2018 (en K€)	2018 par part
Placements immobiliers	523 849		176 655	
Autres actifs nets ^[1]	26 993		14 201	
VALEUR COMPTABLE	550 842	161,45 €	190 856	158,48 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	531 559		174 726	
Autres actifs nets ^[1]	26 993		14 201	
VALEUR DE RÉALISATION	558 552	163,71 €	188 928	159,36 €
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2]	34 009	6,40 %	12 475	8,14 %
• Frais de notaire et droits d'enregistrement 5,70 % + frais de commercialisation 1,44 %	34 009	6,40 %	12 475	8,14 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	80 804	12,00 %	27 464	12,00 %
• 12 % TTC (commissions de souscription + frais de recherche)	80 804	12,00 %	27 464	12,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	673 364	197,36 €	228 867	192,17 €

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes. La baisse des "autres actifs" est liée au surinvestissement des fonds.

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2019.

Événements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, est survenue la crise sanitaire du coronavirus.

À ce stade, il est difficile de mesurer les impacts sur l'activité

et les comptes de l'exercice 2020. La société de gestion met en place les mesures appropriées pour répondre au mieux aux besoins des locataires et des associés.



F2 / 7 locataires - Varsovie - Pologne - Acquis le 18/12/2018

Informations relatives aux actifs et passifs d’exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en K€)	2019	2018
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	3 135	1 715
Créances douteuses	0	0
Dépréciation des créances locataires		
TOTAL	3 135	1 715
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
État et autres collectivités	30 916	11 176
Syndics		
Associés créances	751	1 270
Autres débiteurs		
Charges constatées d'avance	0	0
TOTAL	31 667	12 446

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en K€)	2019	2018
Emprunts	15 000	5 000
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	15 000	5 000
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	2 206	58
Locataires créditeurs	2 994	528
Fournisseurs et comptes rattachés	9 803	1 857
États et autres collectivités	6 329	2 495
Associés créditeurs		
Dettes sur distribution	456	816
Produits constatés d'avance	7 856	1 630
TOTAL DES AUTRES DETTES	27 438	7 327

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l’activité immobilière

Loyers	20 128
Charges facturées	1 016
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	279
Reprise de provisions	
Transfert de charges immobilières	10 468
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	31 891

Les loyers et les charges facturées représentent 66 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l’activité immobilière

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 094
Travaux de gros entretien	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotation aux provisions pour gros entretien	146
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	10 843
Charges sur acquisitions non réalisées	130
Dépréciation des titres de participation contrôlées	
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	12 213

Les autres charges immobilières, 10 843 K€, correspondent aux droits d'enregistrement.

Produits d’exploitation de la société

Les produits d’exploitation, d’un montant de 51 293 K€, sont constitués du poste de transfert de charges d’exploitation intégrant les commissions de souscription.

Charges d’exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l’exercice 2019, 53 498 K€ qui sont décomposés comme suit :

- 12,4 % HT pour la zone euro et 15,9 % HT pour la zone hors euro des produits locatifs HT encaissés sont perçus par la société de gestion au titre des honoraires de gestion pour 2 690 K€ ;
- 12 % HT du prix de souscription pour 50 808 K€.

Les diverses charges d’exploitation d’un total de 863 K€ sont constituées des honoraires et frais divers.

Résultat financier

Le résultat financier s’établit à -144 K€ et est constitué des intérêts d’emprunts pour 56 K€ et des pertes de change pour 201 K€.

Résultat exceptionnel

Néant.



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 09/08/2019

Autres informations

Engagements hors bilan

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

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- garanties bancaires (84 % des garanties) ;
- garanties reçues du Groupe (16 % des garanties).

Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

Tableau de composition du patrimoine (en K€)

	2019		2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureau	279 611	289 833	99 517	89 883
Activité	33 073	34 180	7 100	6 172
Commerce	187 397	195 106	62 701	73 461
Logistique	0	0	0	0
Santé	0	0	0	0
Hôtel	4 950	5 370	4 950	5 210
TOTAL	505 031	524 489	174 268	174 726

Inventaire détaillé

Région	Typologie	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en K€	Droits, taxes et frais d'acquisition en K€	Prix de revient	Estimation 2019 en K€
PAYS-BAS							
	BUREAU						
	Utrecht - Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 300
ESPAGNE							
	HÔTEL						
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6 499	01/12/2017	5 134	184	4 950	5 370
ALLEMAGNE							
	BUREAU						
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 515	650	6 865	7 300
PORTUGAL							
	COMMERCE						
	Alcochete - N119 69	1 489	10/04/2018	2 991	246	2 745	2 956
	Sesimbra - E.N. 378, Nó da Carrasqueira	1 470	10/04/2015	2 958	203	2 755	2 731
IRLANDE							
	ACTIVITÉ						
	Drogheda - Termofeckin Road	1 057	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 000
POLOGNE							
	BUREAU						
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 386	86	20 300	20 200
	Poznan - Nowy Rynek	26 787	12/12/2019	36 760	40	36 720	36 090
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 965	20/12/2019	34 836	36	34 800	34 810
	COMMERCE						
	Varsovie - Mangalia 2a	5 813	18/12/2018	20 931	414	20 516	20 230
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 485	12	8 472	8 660
	Lublin - Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 685	14	9 671	9 930
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 869	12	7 857	8 150
ROYAUME-UNI							
	BUREAU						
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 079	1 698	27 381	28 620
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 558	879	12 678	13 082
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 936	1 644	27 292	27 539
	Glasgow - 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 322	22 250	25 123
	Stoke - Shelton Boulevard	8 694	01/07/2019	12 589	739	11 850	13 928
	Leeds - 1 City walk	5 872	09/08/2019	20 213	282	19 931	21 744
	Sale - 1 Dovecote, Old Hall Road	5 861	04/11/2019	16 423	238	16 185	16 279
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes		22/11/2019	12 905	172	12 733	12 868

...

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 2019 en K€
ROYAUME UNI							
	COMMERCE						
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 883	1 165	18 717	18 248
	Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 058	290	6 768	6 288
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 015	816	11 199	9 403
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5 487	12/04/2019	13 026	776	12 250	13 223
	Basingstoke - Gaston Wood Retail Park	11 111	02/07/2019	22 826	177	22 649	24 330
	Cardiff - Shop Unit F, 10-38 The Hayes, The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 041	30	12 010	12 459
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 059	33	12 025	12 130
	ACTIVITÉ						
	Telford - Hortonwood 37	41 922	02/08/2019	26 382	410	25 973	27 180
FINLANDE							
	COMMERCE						
	Kouvola - Palokankaantie 4	3 301	25/06/2019	4 127	107	4 021	4 150
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4 458	25/06/2019	5 556	139	5 417	5 450
ITALIE							
	COMMERCE						
	Trieste - Viale XX Settembre 20	11 653	05/07/2019	11 687	287	11 400	16 719
BELGIQUE							
	BUREAU						
	Gent - Technologiepark- Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	11 687	51	25 626	26 950
NORVÈGE							
	COMMERCE						
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	11 687	291	18 924	20 050
TOTAL		288 331		497 495	13 983	505 031	524 489

Frais de gestion

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2019
Commission de gestion en zone euro	13,20 % TTI	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	386 K€
Commission de gestion hors zone euro	16,80 % TTI	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	2 304 K€
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix net vendeur si la plus-value dépasse 5 %	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux	-

Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Royaume-Uni - Acquis le 09/08/2019

Rapports

Rapport de la société de gestion

Caractéristiques principales au 31 décembre 2019

• Capital nominal	511 783 K€
• Distribution 2019 (par part)	11,83 €
• Valeur IFI 2019* (par part)	158,28 €

*Valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'ISF.

• Capitalisation (en prix de souscription)	644 846 K€
• Nombre de parts	3 411 885
• Nombre d'associés	15 258
• Distribution estimée 2020 (par part)	9,45 €

PRÉSENTATION DES MISSIONS DE VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EFFECTUÉES PAR L'EXPERT IMMOBILIER

Chaque immeuble acquis en 2019 a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2019. 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 valeur des autres immeubles a été actualisée en décembre 2019. 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 99 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2019. Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 24 % des loyers quittancés de CORUM XL. Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Superficie totale (m²)	280 332	86 845	22 744
Surface vacante (m²)	876	0	0
Taux d'occupation physique (TOP) ^[1]	99,9 %	100 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	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).

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

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France							
Europe	52	39	8			1	100
TOTAL	52	39	8			1	100

Composition du patrimoine immobilier : surface en % du total

	Bureau	Commerce	Activité	Santé	Logistique	Hôtel	TOTAL
France							
Europe	39	41	18			2	100
TOTAL	39	41	18			2	100

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre premier rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

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

Le 4 mars 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Sur l'exercice 2019, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à 50 808 K€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 2 690 K€.

CORUM XL a collecté sur l'année 2019, 421 millions d'euros, portant le capital social de la société à 511 783 K€ avec une capitalisation à 645 millions d'euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2019, les investissements ont été réalisés exclusivement hors de France avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 356,6 M€ acte en mains. Le patrimoine est réparti entre 11 pays dont 3 pays en dehors de la zone euro (le Royaume-Uni, la Pologne et la Norvège). Les immeubles sont à usage de bureaux (52 %), commerces (39 %), activité (8 %) et hôtel (1 %). Les investissements réalisés oscillent entre 9,7 M€ (pour du commerce en Finlande) et 36,7 M€ (pour du bureau en Pologne) avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,13 % acte en mains.

Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 9,06 ans. La stratégie d'investissement menée permet une forte diversification tant en termes de localisation géographique et de typologie d'immeuble que de devise. Il est à préciser que ce patrimoine est intégralement loué avec un taux d'occupation de 99,9 %.

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 ordinaire :

- de renouveler et nommer les membres du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans,
- de fixer à 1 200 000 000 € le montant maximum payable à terme des acquisitions que CORUM XL pourra effectuer (sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 2 000 000 000 €),
- de fixer 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 (sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 2 000 000 000 €).

En outre, il est proposé à l'Assemblée Générale extraordinaire :

- de porter le capital maximum statutaire de 1 000 000 000 à 2 000 000 000 € et de modifier en conséquence l'article 6.2 des statuts.

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier (« SCPI ») CORUM XL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le gérant le 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL DE L'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} Janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

ESTIMATIONS COMPTABLES

Comme précisé dans la note « b - Valeurs vénales des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles conformément au plan comptable des SCPI. 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 SCPI.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux associés appelé à statuer sur les comptes.

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

Il appartient à la direction 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 SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

FAIT À NEUILLY-SUR-SEINE, LE 15 AVRIL 2020
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 2019)

Mesdames, Messieurs,

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 avisées ou que nous aurions découvertes à l’occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l’existence d’autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d’apprécier l’intérêt qui s’attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l’approbation de l’Assemblée Générale

Nous vous informons qu’il ne nous a été donné avis d’aucune convention passée au cours de l’exercice écoulé à soumettre à l’approbation de l’assemblée en application des dispositions de l’article L. 612-5 du code de commerce.

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.

RÉMUNÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l’article 17 des statuts de votre société, la société de gestion CORUM AM est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- **Commission de souscription**
La société de gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12% TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d’émission.
Au 31 décembre 2019, la commission de souscription s’élève à 50 807 830 €.
- **Commission de gestion**
La société de gestion perçoit une commission de gestion :
 - en zone euro de 13,20 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. Au 31 décembre 2019, la commission de gestion (en zone euro) s’élève à 386 715 € ;
 - en dehors de la zone euro de 16,80 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets. Au 31 décembre 2019, la commission de gestion (hors zone euro) s’élève à 2 304 188 €.

- **Commission de cession**
Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations / successions), la société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 240,00 € TTI.
Au 31 décembre 2019, 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 2019, la commission d’arbitrage sur actifs immobiliers est nulle.

- **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**
Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux HT réalisés.
Au 31 décembre 2019, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est nulle.

FAIT À NEUILLY-SUR-SEINE, LE 15 AVRIL 2020
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 par la Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) présente depuis la création de la société de gestion ainsi que par deux auditrices conformité et contrôle interne cumulant chacune plusieurs années d’expérience sur des postes similaires.

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.

L’ORGANISATION DU CONTRÔLE INTERNE

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la société de gestion CORUM Asset Management doit mettre en place un dispositif de contrôle permanent et périodique.

Le dispositif en place repose sur trois niveaux :

- Contrôle permanent :
 - de premier niveau réalisé par les opérationnels au fil de l’eau,
 - de deuxième niveau réalisé par l’équipe conformité et contrôle interne,
- Contrôle périodique : distinct et indépendant du contrôle permanent, couvrant l’ensemble des activités et des risques de la société et des fonds gérés selon un plan d’audit.

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l’évolution de l’activité et des évolutions réglementaires. Ce dernier a été revu intégralement en 2019 afin d’intégrer notamment les nouvelles contraintes réglementaires.

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

L’ACCOMPAGNEMENT RÉGLEMENTAIRE DES ÉQUIPES OPÉRATIONNELLES

Soucieuse de respecter la réglementation et de sensibiliser les acteurs pour qu’ils épousent les valeurs de la société, la RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour qu’ils se conforment à l’ensemble de leurs obligations professionnelles.

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur qui évolue sur des fonctions spécifiques bénéficie d’un entretien déontologique sur mesure lors de

son arrivée. L’ensemble des collaborateurs ont par ailleurs été formés et sensibilisés sur l’exercice 2019, notamment lors de la formation annuelle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

L’équipe conformité s’assure de la transparence et de la clarté de l’information communiquée aux associés classés en clients non professionnels, sauf demande contraire, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d’information. CORUM Asset Management gère CORUM XL sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif). Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM XL, à travers notamment le fil d’actualité trimestriel.

À ce titre, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d’intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur le site internet www.corum.fr ou sur simple demande. Les critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance n’entrent pas formellement dans le cadre de la politique d’investissement. Ils sont néanmoins considérés par les équipes en charge de l’investissement, ainsi que par le comité d’investissement.

La gestion mise en œuvre à travers les fonds n’est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la société de gestion mène ses politiques d’investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales et attache une forte importance au caractère “vert” de son patrimoine.

LES CHALLENGES DE 2020

À l’heure du numérique, l’équipe conformité de CORUM Asset Management a lancé des process de digitalisation des contrôles en interaction avec les différentes lignes métiers. Dans la mesure où de plus en plus d’acteurs digitaux sont capables de répondre aux exigences d’une société de gestion, des travaux de réflexion sont en cours pour digitaliser des contrôles de premier et deuxième niveaux et améliorer encore davantage l’efficacité du dispositif.

Les évolutions réglementaires

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

aussi à toute nouvelle réglementation mise en place. L'année 2019 a été également marquée par le déploiement opérationnel de deux directives européennes que sont MIF2 et PRIIPS qui ont eu de lourds impacts sur les dispositifs depuis leur entrée en vigueur en 2018. Le Règlement général sur la protection des données a également eu une forte incidence sur le dispositif en 2019. Le devoir d'information des associés et la protection des données à caractère personnel sont au cœur des préoccupations quotidiennes tout comme la sécurisation des données de nos clients. C'est pourquoi la politique de protection des données régulièrement révisée est disponible sur le site internet. CORUM continue à innover et à proposer à ses associés des services tels que le réinvestissement du dividende ou le Plan épargne immobilier en développant et adaptant ses outils aux nouvelles normes européennes qui ont rendu les SCPI comparables à tout Fonds d'investissement alternatif (FIA), offrant de nouvelles opportunités ces dernières années. La réglementation a évolué encore dans un sens favorable aux SCPI en 2019, afin de permettre une souplesse supplémentaire et une modernisation des textes notamment en ce qui concerne l'information délivrée aux associés.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI et d'anticiper tout risque d'illiquidité, CORUM Asset Management réalise régulièrement des “stress tests” pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière et, le cas échéant, du cours des devises. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de CORUM XL, à sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseurs et à sa politique de remboursement. L'Assemblée Générale ordinaire du 12 avril 2018 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 600 M€, et l'autorise 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 2019 est de 2,9 %.

Gestion des fonds propres

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

Évaluation indépendante

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM XL a tout d'abord recours à un expert immobilier

répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

Obligations de reporting et rémunérations

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

Politique de rémunération

Dans le cadre de ses politiques, la société de gestion 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 et 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 annuels :

- pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation,
- pour l'équipe commerciale et marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation de nos clients,
- pour l'équipe conformité et contrôle Interne : résultat des contrôles réalisés ou supervisés par elle-même et/ou avec un prestataire externe indépendant, non renouvellement des anomalies détectées,
- pour les autres Directeurs : performance et efficacité, réalisation des objectifs de résultat de la société de gestion.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 6 772 K€ pour 130 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 72 % et de rémunérations variables à hauteur de 28 %. Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (33 personnes au 31/12/2019) s'élève à 938 K€ dont 46 % pour les cadres supérieurs et collaborateurs dont les activités ont une incidence sur le profil de risque de la SCPI CORUM XL.

Projets de résolutions à l'Assemblée Générale mixte du 25 juin 2020

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

Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 15 667 163 € et un capital social nominal de 179 478 497 €. L'Assemblée Générale ordinaire donne quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 15 667 163,39 € ainsi :

• Résultat net au 31 décembre 2019	15 667 163,39 €
• Report à nouveau	894,57 €
• Résultat disponible à affecter	15 668 057,96 €
• Dividende	15 651 274,14 €
• Report à nouveau après affectation	16 783,82 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles sont présentées, à savoir :

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	550 841 732,60 €	161,45 €
Valeur de réalisation	558 551 901,42 €	163,71 €
Valeur de reconstitution	673 364 175,27 €	197,36 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale ordinaire prend acte de l'expiration des mandats des huit membres du Conseil de surveillance et propose de renouveler ce dernier dans son intégralité. L'Assemblée Générale ordinaire rappelle que les membres du Conseil de surveillance sont désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, conformément au règlement intérieur.

L'Assemblée Générale ordinaire, 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 membres.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'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 toutefois souligné qu'il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le nombre de membres du Conseil de surveillance à huit (8). En conséquence, si cette proposition est adoptée, seuls les huit (8) candidats ayant remporté le plus grand nombre de voix seront élus. Sous réserve de l'adoption de la 6^e résolution, l'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de surveillance les huit candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique) :
- 1. **Financière de l'Aqueduc représentée par CLASQUIN Pierre** : propriétaire de 5 295 parts, demeurant 3 bis av Rapp - 78340 Les Clayes-sous-bois, né le 30/03/1968, gérant.
 - 2. **MACQUET Marie-Hélène** : propriétaire de 303 parts, demeurant 64 route de la mairie - 64121 Montardon, né le 15/06/1957, responsable immobilière.
 - 3. **MASSET Emmanuel** : propriétaire de 365 parts, demeurant 122 av Victor Hugo - 75116 Paris, né le 03/07/1970, profession libérale.
 - 4. **TORTAJADA Stéphane** : propriétaire de 606 parts, demeurant 31 rue Raynouard - 75016 Paris, né le 11/10/1972, cadre financier.

- Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :
- 5. **BA CONSEIL représentée par ANDRÉ Benjamin** : propriétaire de 793 parts, demeurant 4 rue du moulin Joly, 75011 Paris, né le 17/04/1983, gérant.
 - 6. **BAPTE Lesly** : propriétaire de 740 parts, demeurant 7 rue des Oiseaux, 91200 Athis-Mons, née le 12/05/1986, expert immobilier junior.
 - 7. **DELBECQ Guillaume** : propriétaire de 825 parts, demeurant 28 boulevard du Roi, 78000 Versailles, né le 25/05/1973, responsable projets au sein d'une compagnie d'assurances.
 - 8. **JOYE Alain** : propriétaire de 628 parts, demeurant 3 ter rue Champtier, 92500 Rueil-Malmaison, né le 27/02/1963, cadre expert.
 - 9. **WATERLOT Max** : propriétaire de 101 parts, demeurant 32 rue du Collège, 59700 Marcq-en-Barœul, né le 01/08/1951, expert judiciaire.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l’article 18 des statuts, sur proposition de la société de gestion, l’Assemblée Générale ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de surveillance au titre des jetons de présence pour l’année 2020. Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l’enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l’adoption par l’Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 2 000 000 000 €, l’Assemblée Générale fixe à 1 200 000 000 € le montant maximum payable à terme des acquisitions que CORUM XL pourra effectuer.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l’adoption par l’Assemblée Générale extraordinaire de la résolution portant le capital maximum statutaire à 2 000 000 000 €, 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

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

Du ressort de l’Assemblée Générale extraordinaire :

ONZIÈME RÉSOLUTION

L’Assemblée Générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide d’augmenter le capital maximum statutaire en le portant de 1 000 000 050 € à 2 000 000 000 € et de modifier en conséquence l’article 6.2 des statuts, lequel est désormais rédigé ainsi qu’il suit : “6.2 Capital social statutaire

Le capital maximum statutaire est fixé à deux milliards d’euros (2 000 000 000 €). La société de gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal deux milliards d’euros (2 000 000 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu’il y ait toutefois obligation quelconque d’atteindre ce montant dans un délai déterminé. (...)”

Le reste de l’article est inchangé.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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



CORUM XL

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

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

- M. Fransisco Lahera
Président
- Mme Marie-Hélène Macquet
Membre
- M. Emmanuel Masset
Membre
- M. Stéphane Tortajada
Membre
- MKB Consult, représenté par Jean-Luc Buchalet
Membre
- Prat Consulting, représenté par Christophe Prat
Membre
- SCI Immobilière de l’aqueduc, représentée par Pierre Clasquin
Membre
- SCI La Chataigneraie, représentée par André Landreau
Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de surveillance prendront fin lors de l’Assemblée Générale de clôture des comptes annuels de l’exercice 2019.

CORUM XL

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

L’expert-immobilier

CBRE Valuation
141-151 rue de Courcelles
75017 Paris

Son mandat expire lors de l’Assemblée Générale approuvant les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2021.

Les commissaires aux comptes

TITULAIRE

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

SUPPLÉANT

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

Leurs mandats expireront à l’issue de l’Assemblée Générale approuvant les comptes de l’exercice 2022.

CORUM L'Épargne et la voile

Retour sur l'année 2019

CORUM L'Épargne s'est engagé aux côtés du skipper Nicolas Troussel jusqu'en 2022. En 2019, Nicolas a participé avec Jean Le Cam au Défi Azimut et à la Transat Jacques Vabre. Ils ont franchi la ligne d'arrivée de cette dernière en 13^e position au classement général et en 2^e position de leur catégorie (bateaux sans foils). En 2020, il naviguera sur un tout nouveau bateau, IMOCA 60 (monocoque de 60 pieds), disposant des dernières innovations technologiques (foils dernière génération, panneaux solaires...). Son objectif principal sera le départ du Vendée Globe, le 8 novembre 2020, pour son premier tour du monde en solitaire.

NICOLAS
TROUSSEL
SKIPPER
CORUM
L'ÉPARGNE



Pourquoi la voile ?

Pour CORUM L'Épargne, la voile incarne des valeurs de performance, d'engagement, d'authenticité et de gestion du risque. Des valeurs portées par toutes les équipes CORUM L'Épargne en France et à l'international au quotidien dans leur métier. CORUM L'Épargne et Nicolas veulent écrire une histoire commune, et partager avec le grand public une vision et un sens de l'engagement.

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

FRÉDÉRIC PUZIN
PRÉSIDENT

- 9 Solitaire Le Figaro / **2 victoires en 2006 et 2008**
- 4 Trophée BPE / **1 victoire en 2007**, 2^e en 2001
- 4 Transat AG2R / **1 victoire en 2004**
- 2 Route du Rhum / 2^e en 2010 en Class40
- 3 Transat Jacques Vabre dont 2 en IMOCA
- 1 saison avec le trimaran Foncia d'Armel Le Cléac'h
- 7 Tour de France à la voile / 6 podiums



IMOCA 60 pieds CORUM L'Épargne

Longueur : 18,30 m
Largeur : 5,70 m
Poids : 7 900 kg

Dates clés en 2020 pour Nicolas Troussel

Mai-Juin 2020

Mise à l'eau du nouvel IMOCA
CORUM L'Épargne

8 novembre 2020

Départ du Vendée Globe



www.corum.fr

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

CORUM
L'ÉPARGNE