RAPPORT ANNUEL 2024

L'essentiel de votre épargne

CORUM XL

Capgemini - Utrecht - Pays-Bas
Acquis le 7 juillet 2023

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER | 4

01
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE
L'essentiel de l'année 2024 | 8
Les distinctions | 10

02
SE DÉVELOPPER ET INNOVER
Le profil du patrimoine immobilier | 14
Une présence dans 11 pays de la zone euro | 16
Les immeubles acquis en 2024 | 17
Les cessions d'immeubles en 2024 | 21

03
LES ÉLÉMENTS FINANCIERS
Le marché des parts | 24
Les données financières | 25
Les comptes annuels de l'exercice 2024 | 28

04
RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Rapport de la société de gestion | 44
Rapport du Conseil de surveillance | 46
Rapport du commissaire aux comptes | 47
Rapport spécial du commissaire aux comptes | 49
Rapport de la conformité et de l'audit interne | 50
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte | 53

L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

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

2024 : une année décisive, dont votre épargne sort renforcée

En 2024, votre SCPI a une nouvelle fois tenu son objectif de rendement, une preuve de solidité remarquable pour une SCPI de son envergure. De plus, son patrimoine a pris de la valeur, malgré la baisse généralisée des prix sur le marché immobilier. Des indicateurs de fiabilité qui sont autant de bonnes nouvelles pour votre épargne.

Les taux ont confirmé leur baisse en 2024

S'il est peut-être encore un peu tôt pour affirmer que la guerre contre l'inflation est définitivement gagnée, une première bataille a bel et bien été remportée en 2024. Dans la majorité des pays occidentaux, l'inflation a en effet retrouvé des niveaux acceptables[1]. En décembre 2024, elle s'élevait à 2,4 %[2] sur un an dans la zone euro, à comparer au pic de 10,6 %[2] enregistré en octobre 2022. L'action des banques centrales (ces institutions chargées de piloter la politique monétaire d'un État ou d'une zone économique) pour brider l'inflation aura donc porté ses fruits.

Revers de la médaille : le coup de frein sévère imposé à l'économie européenne pour juguler l'inflation a plongé certains pays dans la récession. C'est le cas de l'Allemagne. La France est sur un fil. Par ailleurs, depuis octobre 2024, l'inflation a tendance à stagner, voire à légèrement repartir à la hausse[2]. La situation reste donc fragile.

Un objectif de performance tenu pour la 8e année consécutive

C'est dans ce contexte encore hésitant que votre SCPI a poursuivi sa route en 2024, avec à son actif plusieurs faits notables.
Premier constat : CORUM XL a dégagé l'an dernier un rendement de 5,53 %. Elle tient donc son objectif de rendement de 5 % pour la 8e année consécutive.

Avec plus de 2 milliards d'euros gérés pour plus de 53 000 épargnants, CORUM XL fait partie des SCPI d'envergure. Sa capacité à tenir son objectif de rendement dans le temps est donc le reflet de l'approche opportuniste de CORUM dans toute l'Europe depuis plus d'une décennie, et du choix scrupuleux des locataires. Elle témoigne du travail quotidien des équipes en France et à l'étranger, dans les pays où votre SCPI dispose de bureaux locaux : ces équipes œuvrent au quotidien pour que vos immeubles soient remplis, par des entreprises solides qui paient leur loyer, et que nous puissions attendre ainsi dans de bonnes conditions le moment de les revendre.

La valeur de vos immeubles est en hausse

Autre constat en 2024 : alors que les prix immobiliers étaient orientés à la baisse, le patrimoine de votre SCPI a pris de la valeur. Cela confirme d'une part que votre SCPI sait sélectionner les opportunités à l'achat. Ainsi, en 2024, elle a continué de beaucoup investir, avec l'achat de 6 immeubles pour un total de 232 millions d'euros ; ces immeubles ont été acquis à prix décotés, comme en témoigne le rendement moyen à l'acquisition sur l'année, de 7,79 %[3]. D'autre part, rappelons que la qualité de gestion des équipes permet de conserver des niveaux d'occupation élevés, en l'occurrence 96,3 %[4] en 2024 pour CORUM XL.

Plus de ventes attendues en 2025

Cette tendance à la hausse de la valeur des immeubles pourrait se poursuivre en 2025. En effet, la baisse des taux à laquelle nous assistons depuis plusieurs mois en France et en Europe est synonyme d'une probable remontée des prix immobiliers. Pourquoi ? Parce que le recours plus facile au crédit fait peu à peu revenir les acquéreurs sur le marché immobilier. Or, qui dit plus de concurrence, dit hausse des prix. Et ce à plus ou moins brève échéance : en immobilier, il faut toujours plusieurs semestres avant d'observer les répercussions d'un événement…

En 2024, votre SCPI a réalisé 2 ventes, dégageant une plus-value totale de 5,5 millions d'euros[5]. Elle a notamment su tirer parti d'une livre en hausse (1,15 euro pour une livre au 31 décembre 2023 contre 1,21 euro pour une livre au 31 décembre 2024) et d'un marché immobilier qui a repris des couleurs outre-Manche. Les étoiles semblent alignées pour que la dynamique se poursuive en 2025. Plusieurs opportunités de vente sont d'ores et déjà attendues dans les mois à venir…

[1] Source : FMI - « Alors que l'inflation recule, l'économie mondiale a besoin d'un changement de cap sur trois fronts ».
[2] Source : Commission européenne.
[3] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés par CORUM XL depuis sa création ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.
[4] Le taux d'occupation financier (TOF) comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.
[5] Plus-value soumise à une commission d'arbitrage conformément à la note d'information.

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

Multi-locataires - Watford - Royaume-Uni
Acquis le 29 mai 2024

Philippe Cervesi
Associé - Président de CORUM Asset Management

Mélanie Ballu
Associée - Directrice des investissements et Directrice générale de Corum Asset Management

01

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

« La clarté des informations fournies m'a permis de comprendre facilement les enjeux et les mécanismes de mon investissement. Tout est mis en œuvre pour assurer une transparence totale, ce qui est rassurant pour nous, les investisseurs. De plus, l'efficacité de la gestion des biens est remarquable. Les rendements sont réguliers et alignés avec les prévisions, ce qui témoigne d'une gestion rigoureuse et professionnelle. Je recommande vivement CORUM pour ceux qui cherchent une SCPI fiable et performante.

Claude R.

Multi-locataires - Watford - Royaume-Uni
Acquis le 29 mai 2024

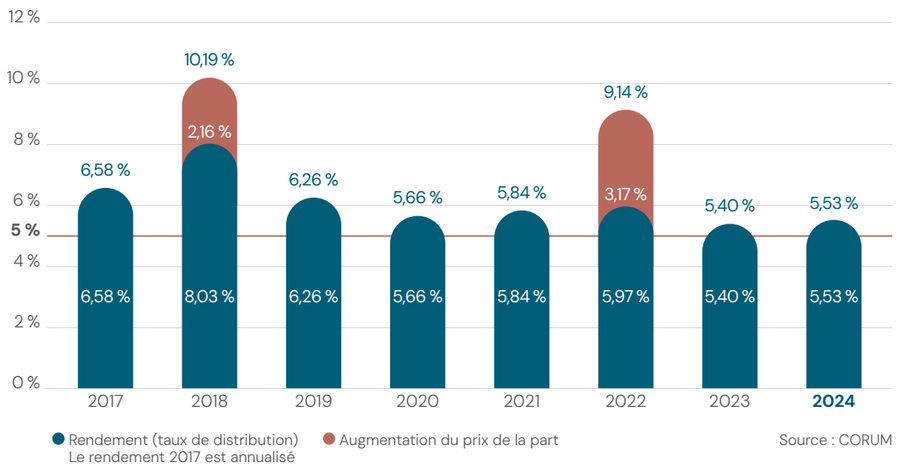
L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2024

CORUM XL, 8 ans d'objectifs dépassés

La performance réelle de votre SCPI CORUM XL

Des objectifs de rendement annuel dépassés depuis 2017, date de création de CORUM XL.

5 %
Objectif de rendement annuel non garanti de CORUM XL



Source : CORUM

Investir au-delà de la zone euro pour tirer parti des cycles immobiliers et de la devise : telle est la stratégie de CORUM XL depuis son lancement en 2017. Depuis 2018, elle s'est implantée au Royaume-Uni, avant de s'étendre au Canada en 2020. Cette approche lui a permis de traverser les incertitudes économiques. Pour preuve, votre SCPI a dépassé tous les ans son objectif de rendement, avec 5,53 % en 2024.

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

LES CHIFFRES CLÉS

10,78 €

Dividende annuel brut par part en 2024

Les associés CORUM XL en jouissance sur l'ensemble de l'année 2024 ont perçu un dividende de 10,78 € par part.

4,15 %

Taux de rendement interne (TRI) sur 5 ans

Objectif de taux de rendement interne sur 10 ans : 10 %

Il permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

5,53 %

Rendement (taux de distribution) de CORUM XL en 2024

Le taux de distribution se définit comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, soit 0,21 % pour CORUM XL en 2024) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer et comparer la performance financière annuelle de CORUM XL.

53 240

associés (+10 % vs 2023)

Vous êtes plus de 53 000 associés CORUM XL depuis sa création, soit 4 806 de plus que l'année dernière à la même période. Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne.

2,046 milliards €

Capitalisation (+7 % vs 2023)

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2024 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI. En d'autres termes, c'est aussi le montant d'épargne que vous nous avez confié depuis la création de votre SCPI en 2017.

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

LES DISTINCTIONS

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

En 13 ans, CORUM a été récompensée 85 fois pour la qualité de ses SCPI et de sa gestion.
En 2024, 4 nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de votre SCPI CORUM XL.

Gestion de Fortune
Victoires de la Pierre Papier

Depuis 2018, nos SCPI sont régulièrement primées par le magazine Gestion de Fortune. Notamment, cette année votre SCPI se voit décerner le prix de meilleure SCPI internationale.

- **Meilleure SCPI internationale (pour un encours supérieur à 500 millions d'euros)**
- **Meilleur service aux investisseurs**

Good Value for Money

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

- **Sélection Premium**

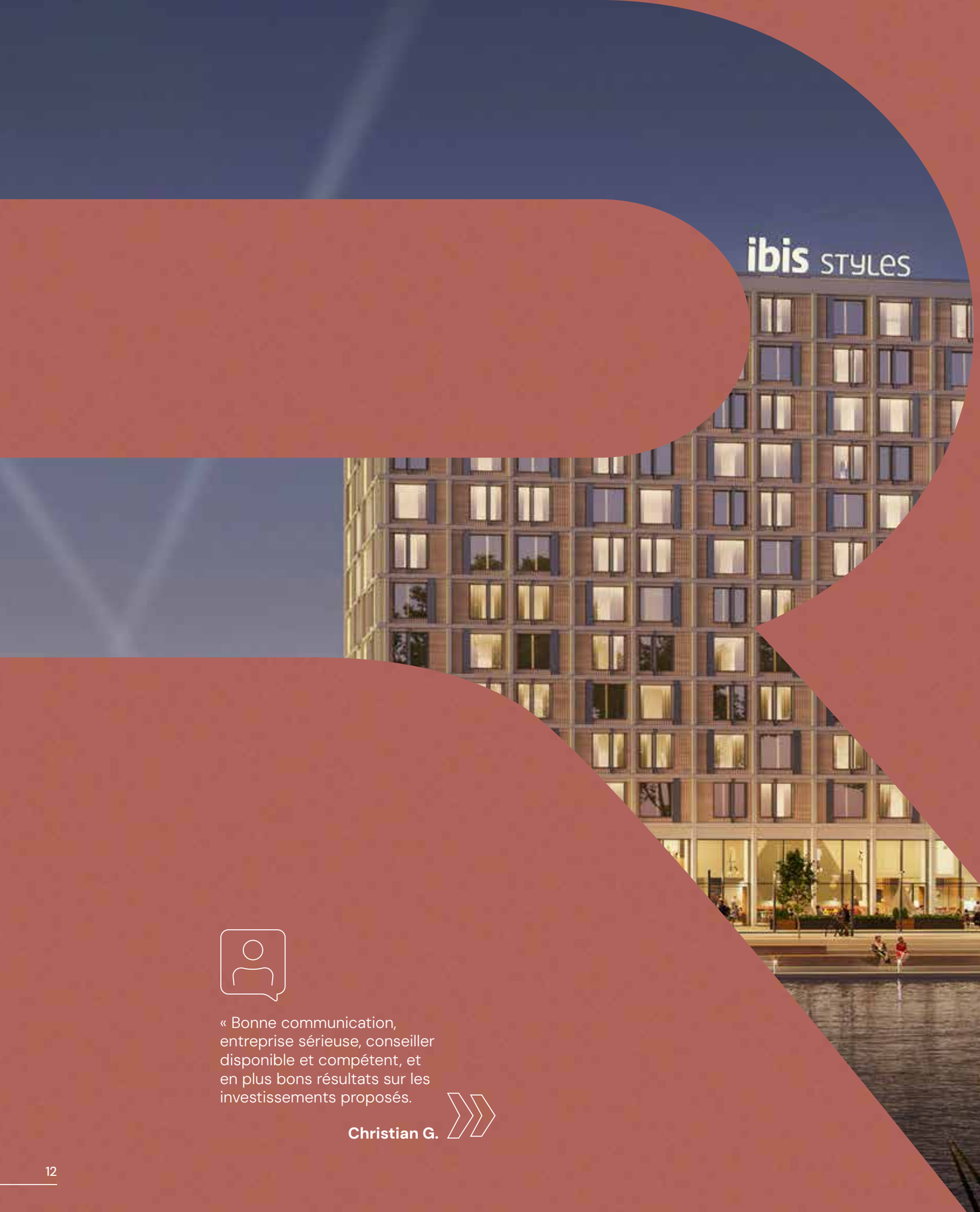
Tout sur mes finances
Top d'Or

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

- **Communication – Bulletin d'information**

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

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



02
SE DÉVELOPPER ET INNOVER

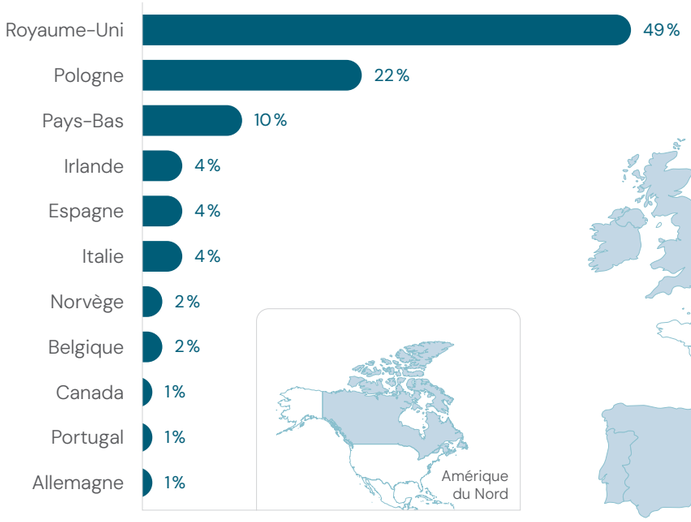
« Bonne communication, entreprise sérieuse, conseiller disponible et compétent, et en plus bons résultats sur les investissements proposés.

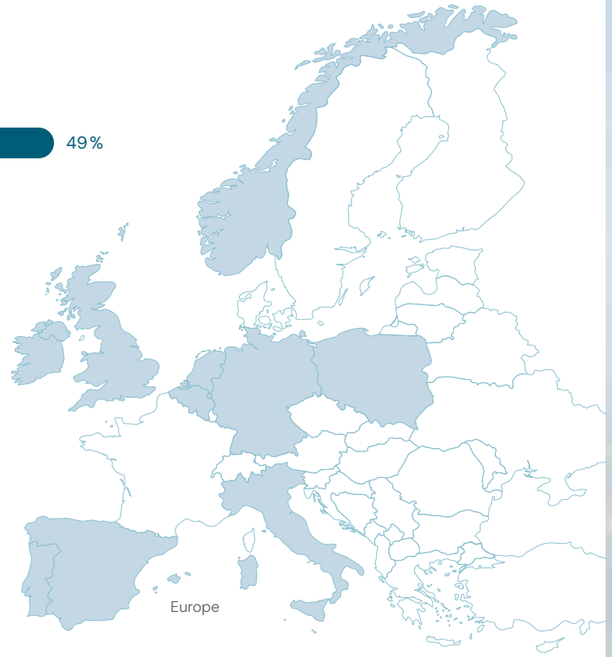
Christian G.

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

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique
(en % de la valeur vénale)





Taux d'occupation financier (TOF)[1] et physique (TOP)[2] 2024

Taux d'occupation financier (TOF)

96,3 %

(dont 1,4 % de loyer sous franchise)

Taux d'occupation physique (TOP)

96,3 %

Soit 3,7 % en recherche de locataires

Taux de vacance physique : 3,7 %

Locaux vacants : 47 locaux

- **2** à Varsovie LBP (489 m²)
- **2** à Varsovie F2 (3 885 m²)
- **3** à Krakow Astris (1 780 m²)
- **2** à Belfast (1 969 m²)
- **2** à Cork (3 099 m²)
- **3** à Barcelona (1 945 m²)
- **1** à Reading (257 m²)
- **2** à Krakow - Axis (410 m²)
- **2** à Krakow - Kapelanka (539 m²)
- **3** à Manchester-Saint-James (2 803 m²)
- **1** à Welwyn (691 m²)
- **3** à Maastricht (416 m²)
- **1** à Newcastle (3 200 m²)
- **1** à Kents Hill K2 (1 221 m²)
- **1** à Old Street (522 m²)
- **14** à Madrid - Nodo (9 116 m²)
- **1** à Wimbledon (380 m²)
- **3** à Maidenhead (1 900 m²)

[1] Il s'agit du rapport entre les loyers facturés et facturables (y compris les locaux sous franchise de loyer). Ce taux mesure la performance locative financière.
[2] Il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus). Les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

82
nombre d'immeubles

211
nombre de locataires

7,33
années, soit jusqu'en mai 2032
Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

687 670 m²
superficie totale
(dont superficie vacante : 34 622 m²)

LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE
(en % de la valeur du patrimoine)

61 % Bureau[4]

16 % Commerce

13 % Hôtellerie

5 % Industriel et logistique

2 % Santé

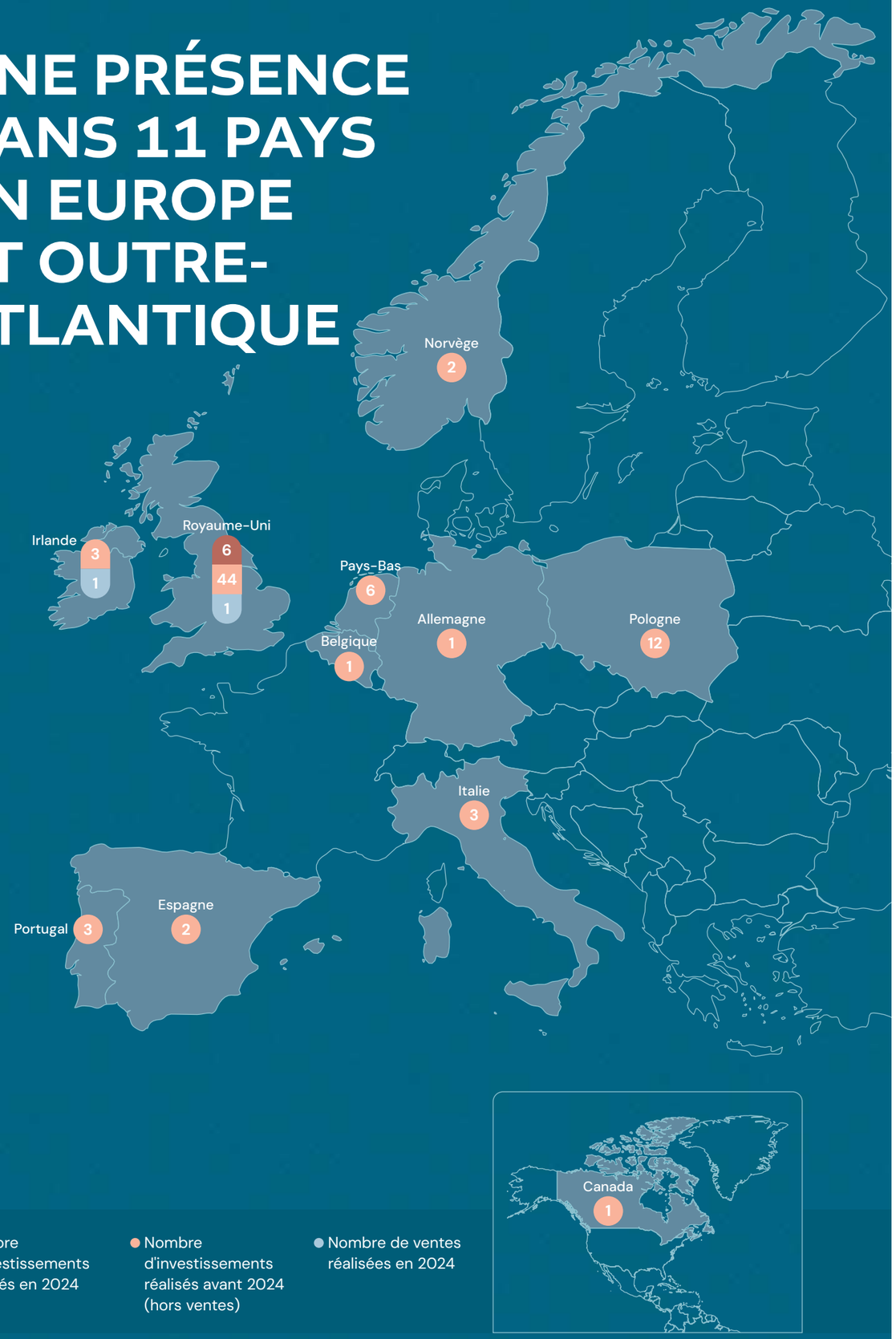
2 % Éducation

1 % Parking

[4] Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéo, vente en ligne, transports...

Zabka Polska - Poznan - Pologne
Acquis le 12 décembre 2019

UNE PRÉSENCE DANS 11 PAYS EN EUROPE ET OUTRE-ATLANTIQUE



- Nombre d'investissements réalisés en 2024
- Nombre d'investissements réalisés avant 2024 (hors ventes)
- Nombre de ventes réalisées en 2024

LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2024

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

Royaume-Uni

Multi-locataires
Glasgow

Acquis le 24 avril 2024

Prix : 56 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 8,8 %

Surface : 13 323 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 6 ans
Locataires : Global Media Group, CMS, Skyscanner, Capgemini…

Avec ses allures de « mini gratte-ciel », le 1 West Regent Street détonne parmi les immeubles de grès rouge, typiques du centre-ville de Glasgow. Du haut de ses 10 étages entièrement vitrés, l'immeuble domine le cœur de la principale métropole d'Écosse et troisième ville du Royaume-Uni.

Construit en 2015, l'immeuble dispose de plusieurs labels attestant de sa qualité environnementale. Parmi les autres atouts de l'immeuble : son accessibilité. Une situation stratégique qui compte pour toute société désireuse de s'implanter au cœur de Glasgow…

Avec ses 12 500 m² de bureaux, ses 800 m² de commerces en rez-de-chaussée et ses 40 places de parking intérieur, le bâtiment accueille neuf locataires, encore engagés sur plus de 6 ans en moyenne. Parmi les principaux occupants : CMS, un mastodonte dans l'univers des avocats d'affaires avec un réseau de 19 cabinets internationaux, Capgemini, un des leaders mondiaux du conseil, des services informatiques et de la transformation numérique.

Royaume-Uni

Multi-locataires
Watford

Acquis le 29 mai 2024

Prix : 24 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 8,4 %

Surface : 4 400 m²
Typologie : Bureau
Durée du bail restant à courir : 5 ans
Locataires : PwC, Rontec Roadside Retail et 15 Marketing…

Direction Watford, une ville située à une trentaine de kilomètres de Londres. C'est plus précisément sur la Clarendon Road que se trouve votre nouvel immeuble, une des principales artères de la ville qui a récemment bénéficié d'un projet d'embellissement. Construit en 1999, le « Forty Clarendon Road » a été complètement rénové en 2020 pour répondre aux besoins des occupants. Après sa rénovation, l'immeuble a été entièrement loué et ses locataires ont continué d'embellir les locaux pour mieux se les approprier, mettant ainsi à disposition des employés, différents types d'espaces (zones acoustiques, salles de réunion, coins de détente…). De quoi se sentir bien au bureau !

Le bâtiment est occupé par trois locataires dont notamment le géant international PriceWaterhouseCoopers (PwC). Le Groupe fait partie des « Big Four », les 4 plus grands cabinets d'audit et de conseil au monde, aux côtés de Deloitte, Ernst & Young et KPMG. Un locataire très solide puisque son chiffre d'affaires tutoie les 53 milliards d'euros en 2023.

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraire de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

Royaume-Uni

Sainsbury's
Calne

Acquis le 23 juillet 2024

Prix : 16 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 7,1 %

Surface : 2 632 m²
Typologie : Commerce
Durée du bail restant à courir : 14,9 ans
Locataire : Sainsbury's

C'est dans la charmante ville de Calne, ville riche en histoire, réputée pour son cadre rural paisible et son patrimoine architectural, que se situe le 47e immeuble de votre SCPI.

Cet immeuble, localisé au cœur de la ville, bénéficie d'un emplacement stratégique dans un environnement où se côtoient harmonieusement habitations, commerces et divers restaurants. Sa position sur la rue principale lui assure une forte fréquentation piétonne, apportant une forte visibilité et fréquentation.

Construit en 1998 et agrandi en 2006, l'immeuble s'étend sur 28 326 m² et offre 240 places de parking extérieures. Son emplacement privilégié dans le centre-ville, avec une concurrence limitée, en fait un espace commercial rare.

Le bâtiment est entièrement loué à Sainsbury's, l'une des plus grandes chaînes de supermarchés du Royaume-Uni. Avec plus de 2 442 magasins, dont 600 supermarchés, Sainsbury's emploie plus de 150 000 personnes à travers toutes ses activités. En tant que deuxième plus grand détaillant alimentaire au Royaume-Uni après Tesco, avec 15,1 % de parts de marché, Sainsbury's est un locataire de premier ordre, gage de stabilité pour votre épargne.

Royaume-Uni

Multi-locataires
Birmingham

Acquis le 9 août 2024

Prix : 29 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 8,8 %

Surface : 7 943 m²
Typologie : Commerce / Hôtellerie
Durée du bail restant à courir : 4,9 ans
Locataires : HSBC, Premier Inn, McDonald's et Baguette World

C'est au cœur de Birmingham, deuxième ville la plus peuplée de Grande-Bretagne, que se dresse cet immeuble de bureaux.

The Exchange Building est un immeuble emblématique, situé dans l'une des rues commerçantes les plus animées de Birmingham. L'immeuble bénéficie également d'une position stratégique, surplombant l'une des principales entrées de la gare, avec plus de 30 millions de passagers annuels.

Construit à la fin des années 60 et transformé en 2012, The Exchange Building s'élève sur 11 étages et offre environ 8 000 m² de surface. Les étages supérieurs, métamorphosés en hôtel de 140 chambres, témoignent de l'attractivité de l'immeuble tandis que les commerces au rez-de-chaussée profitent de flux constant des passants.

The Exchange Building est occupé par plusieurs locataires de premier plan, dont HSBC, groupe bancaire britannique figurant parmi les meilleures banques au monde, et Premier Inn, une des plus grandes marques hôtelières au Royaume-Uni. McDonald's, une chaîne de restauration rapide qu'on ne présente plus, occupe également le bâtiment.

Royaume-Uni

Sainsbury's
Dartford

Acquis le 27 septembre 2024

Prix : 28 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 7,6 %

Surface : 4 400 m²
Typologie : Commerce
Durée du bail restant à courir : 5,5 ans
Locataire : Sainsbury's

C'est dans le centre-ville de Datford, à 25 km de Londres, que se trouve ce bâtiment commercial.

Construit en 1997 et partiellement rénové en 2010 puis en 2021, il s'étend sur plus de 4 400 m² répartis sur deux niveaux : un espace de vente de 3 160 m² en rez-de-chaussée et 1 240 m² de stockage à l'étage. Ce bâtiment présente de nombreux atouts pour votre SCPI, et donc pour votre épargne. À commencer par son emplacement au cœur de la ville : sa proximité immédiate avec un centre commercial attractif et les transports publics lui assurent une forte fréquentation. De plus, l'ajout de bornes de recharge électrique souligne l'adaptation de l'immeuble aux besoins modernes, tout en augmentant son attractivité pour les visiteurs.

Tout comme l'immeuble acheté à Calne en juillet, ce bâtiment est entièrement loué à Sainsbury's, deuxième plus grande chaîne de distribution alimentaire au Royaume-Uni. Et vous le savez, plus un locataire est solide, plus il offre de visibilité sur les loyers payés, ce qui crée de la valeur pour votre épargne.

Royaume-Uni

Multi-locataires
Coventry

Acquis le 13 décembre 2024

Prix : 33 M€
Rendement à l'acquisition[1] : 7,3 %

Surface : 11 881 m²
Typologie : Commerce
Durée du bail restant à courir : 6,7 ans
Locataires : Aldi, Food Warehouse, Poundland, Hobbycraft, Boots

Pour la dernière acquisition de l'année, votre SCPI continue de diversifier son patrimoine avec l'achat du Central 6 Shopping Center, un centre commercial à ciel ouvert situé à Coventry, à proximité de la deuxième plus grande ville d'Angleterre, Birmingham. Cet ensemble commercial bénéficie d'un emplacement idéal qui lui assure une fréquentation régulière. En effet, à seulement 15 minutes à pied du centre-ville, il se situe juste en face de la gare de Coventry, qui le relie notamment aux grandes villes de Birmingham, Manchester et Glasgow.

Votre nouvel immeuble est entièrement loué à des enseignes commerciales renommées et appréciées du grand public. On y trouve notamment la célèbre chaîne pharmaceutique et de beauté Boots, les spécialistes du discount alimentaire Aldi et Food, ainsi que le leader britannique des loisirs créatifs Hobbycraft, et pour finir Poundland, une enseigne en pleine expansion qui vend ses produits au prix d'une livre sterling. Une gamme de magasins qui attirent un large public et une fréquentation régulière.

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraire de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

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

LES CESSIONS D'IMMEUBLES EN 2024

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

Royaume-Uni

Multi-locataires
East Kilbride

Cédé le 14 mai 2024

Date de l'acquisition :
12 avril 2019
Prix de l'acquisition : 14,5 M€
Prix de cession : 18,6 M€
Plus-value brute[1] : 4 M€

Locataires : The Range, Halfords, Pets at Home...

Votre SCPI signe sa toute première vente au Royaume-Uni en mai dernier, réalisant une plus-value de plus de 4 millions d'euros brute de frais, soit 35 % plus cher que son prix d'achat.

L'immeuble cédé est un ensemble commercial situé à East Kilbride, proche de Glasgow, la plus grande ville d'Écosse, au Royaume-Uni. En choisissant de vendre cet immeuble acheté 5 ans plus tôt, CORUM XL tire parti d'une tendance de marché : l'engouement pour les zones d'activités commerciales situées en périphérie des villes.

Irlande

Hilton Foods
Drogheda

Cédé le 20 septembre 2024

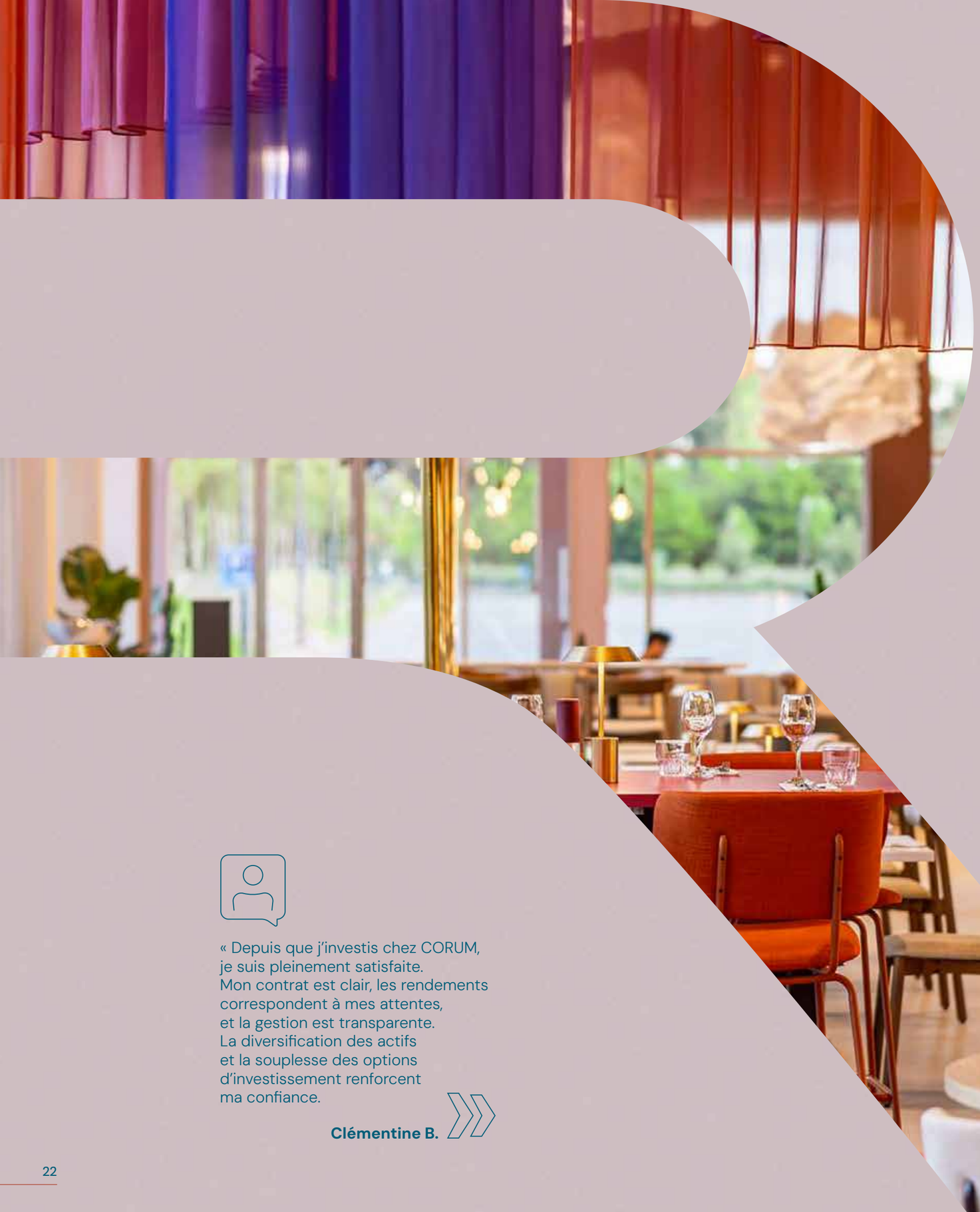
Date d'acquisition :
2017
Prix de l'acquisition : 7,1 M€
Prix de cession : 8,6 M€
Plus-value brute[1] : 1,5 M€

Locataire : Hilton Foods

CORUM XL réalise une plus-value de 1,5 million d'euros brute de frais, en signant sa deuxième vente. Cet immeuble de 8 000 m², qui n'était pourtant pas à vendre, a suscité l'intérêt du locataire : la société anglaise Hilton Foods, un des leaders de l'emballage alimentaire. Le locataire nous a fait part de sa volonté d'acquérir l'immeuble pour l'étendre et le réaménager. Le locataire étant demandeur, nous étions ainsi en position favorable pour entamer des négociations de vente.

Acheté pour 7,1 millions d'euros en 2017, l'immeuble a été vendu 8,6 millions d'euros, soit 21 % plus cher que son prix d'acquisition et 23 % supérieurs à sa valeur d'expertise.

[1] Plus-value soumise à une commission d'arbitrage conformément à la note d'information.



03

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

« Depuis que j'investis chez CORUM, je suis pleinement satisfaite. Mon contrat est clair, les rendements correspondent à mes attentes, et la gestion est transparente. La diversification des actifs et la souplesse des options d'investissement renforcent ma confiance.

Clémentine B.

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

LE MARCHÉ DES PARTS

Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis.
Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne présagent pas des performances futures de CORUM XL.

Date de création : 9 décembre 2016
Date d'ouverture au public : 3 avril 2017
Prix de souscription de la part au 01/01/2024 : 195 €
Prix de souscription de la part au 31/12/2024 : 195 €
Valeur nominale de la part : 150 €

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

Évolution du capital

	2024	2023	2022	2021	2020
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	**1 573 738**	1 476 423	1 277 499	959 408	511 783
Nombre de parts au 31/12	**10 491 585**	9 842 822	8 516 662	6 396 054	4 794 104
Nombre d'associés au 31/12	**53 240**	48 434	40 109	29 736	22 254
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	**19 287**	33 930	50 079	36 935	31 678
Prix d'entrée au 31/12 en €[1]	**195**	195	195	189	189

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2024	2023	2022	2021	2020
Prix de souscription au 01/01	**195 €**	195 €	189 €	189 €	189 €
Prix de souscription au 31/12	**195 €**	195 €	195 €	189 €	189 €
Dividende brut versé au titre de l'année[1]	**10,78 €**	10,53 €	11,28 €	11,03 €	10,69 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	**0,01 €**	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	**0,01 €**	0,01 €	0,01 €	0,01 €	0,01 €
Taux de rendement interne[2]	**4,15 %**	4,28 %	5,34 %	NA	NA
Taux de distribution[3]	**5,53 %**	5,40 %	5,97 %	5,84 %	5,66 %
Variation du prix de la part[4]	**0,00 %**	0,00 %	3,17 %	0,00 %	0,00 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1er janvier de l'année.
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 années en 2024, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part et des revenus distribués.
[3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,21 % en 2024) divisé par le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N de la part.
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N divisé par le prix acquéreur au 1er janvier de l'année N.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

	2024		2023	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 - Compte de résultat[1]				
Produits de l'activité immobilière	180 392	18,45	160 587	18,82
Résultat de l'activité immobilière	132 415	13,55	116 467	13,65
Résultat de l'exercice	101 488	10,38	89 902	10,54
2 - Valeurs bilancielles[2]				
Capital social	1 573 738	150,00	1 476 423	150,00
Total des capitaux propres	1 680 894	160,21	1 578 325	160,35
Immobilisations locatives	2 015 729	192,13	1 810 017	183,89
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Total de l'état du patrimoine	1 680 894	160,21	1 578 325	160,35
3 - Autres informations				
Résultat distribuable[1]	101 488	10,38	89 902	10,54
Dividende[3]	105 546	10,78	91 007	10,67
4 - Patrimoine[2]				
Valeur vénale des immeubles	1 961 621	186,97	1 762 917	179,11
Valeur comptable	1 680 894	160,21	1 578 325	160,35
Valeur de réalisation	1 623 128	154,71	1 493 104	151,69
Valeur de reconstitution	1 992 096	189,88	1 828 845	185,80

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen de parts en jouissance à la fin de l'exercice.
[2] Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.
[3] Le dividende 2024 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (10,37 €), du dividende exceptionnel relatif à la distribution de la plus-value des cessions ayant eu lieu durant l'année 2024 (0,40 €) et de produits financiers (0,01 €).

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

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	14,29	94,9%	14,22	96,60 %	15,36	97,10 %	14,57	98,10 %	14,09	98,10 %
Produits financiers[1]	0,22	1,40 %	0,19	1,30 %	0,24	1,50 %	0,14	0,90 %	0,17	0,50 %
Produits divers	0,55	3,70 %	0,32	2,20 %	0,22	1,40 %	0,15	1,00 %	0,16	1,40 %
Transfert de charges	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total des revenus[2]	**15,06**	**100,00 %**	**14,73**	**100,00 %**	**15,82**	**100,00 %**	**14,85**	**100,00 %**	**14,42**	**100,00 %**
Commission de gestion	2,15	14,30 %	2,08	14,10 %	2,14	13,50 %	2,13	14,30 %	2,05	13,10 %
Autres frais de gestion	0,60	4,00 %	0,62	4,20 %	1,03	6,50 %	0,83	5,60 %	0,87	8,10 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges financières	0,91	6,10 %	0,86	5,80 %	0,66	4,20 %	0,96	6,50 %	0,69	1,30 %
Charges locatives non récupérables	1,29	8,60 %	0,84	5,70 %	0,98	6,20 %	0,30	2,00 %	0,28	2,80 %
Sous-total des charges externes	**4,96**	**32,90 %**	**4,40**	**29,90 %**	**4,82**	**30,40 %**	**4,21**	**28,30 %**	**3,88**	**25,30 %**
Amortissements nets[3]	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes[3]	-0,28	-1,90 %	-0,21	-1,40 %	-0,08	-0,50 %	-0,22	-1,50 %	-0,07	-1,70 %
Sous-total des charges internes	**-0,28**	**-1,90 %**	**-0,21**	**-1,40 %**	**-0,08**	**-0,50 %**	**-0,22**	**-1,50 %**	**-0,07**	**-1,70 %**
Total des charges[4]	**4,68**	**31,10 %**	**4,19**	**28,40 %**	**4,73**	**29,90 %**	**3,98**	**26,80 %**	**3,81**	**23,60 %**
Résultat courant	**10,38**	**68,90 %**	**10,54**	**71,60 %**	**11,09**	**70,10 %**	**10,87**	**73,20 %**	**10,61**	**76,40 %**
Résultat exceptionnel	**0,00**	**0,00 %**	**0,00**	**0,00 %**	**0,00**	**0,00 %**	**0,00**	**0,00 %**	**0,00**	**0,00 %**
Variation du report à nouveau	0,00	0,00 %	-0,01	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	-0,10 %
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	**10,38**	**68,90 %**	**10,53**	**71,50 %**	**11,09**	**70,10 %**	**10,87**	**73,10 %**	**10,61**	**76,30 %**
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	**10,38**	**68,90 %**	**10,53**	**71,50 %**	**11,09**	**70,10 %**	**10,87**	**73,10 %**	**10,61**	**76,30 %**

[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 souscription prélevées sur la prime d'émission.

Emploi des fonds (en k€)

	2024	Variation	2023
+ Fonds collectés	2 008 105	130 601	1 877 504
+ Emprunts	343 368	74 108	269 260
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	78 464	8 759	69 705
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	248 862	19 287	229 575
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	2 020 606	170 816	1 849 790
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs[1]	23	-6	29
Sommes restant à investir	**3 563**	**5 841**	**-2 278**

[1] Les plus-values des cessions de l'année ont été distribuées (cf. page 34).

Tableau de financement (en k€)

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

	2024	2023
Valeurs disponibles au début de l'exercice	**25 723**	**35 565**
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	101 488	89 902
Cessions d'actifs[1]	-6	-1 853
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	102 555	215 252
Variation des dettes hors solde sur dividendes	61 532	61 801
Dotations aux provisions	4 310	4 110
Total des ressources	**269 879**	**369 212**
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-2 619	4 855
Acquisitions d'immeubles	170 816	280 433
Solde du dividende de l'exercice précédent	7 757	6 718
Acomptes sur dividendes de l'exercice[2]	95 199	82 099
Reprise d'amortissements et de provisions	3 997	4 948
Total des emplois	**275 148**	**379 053**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**20 454**	**25 723**

[1] Plus-values sur cessions d'actifs.
[2] Acomptes 2024.

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

Comptes

État du patrimoine (en k€)

	2024		2023	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives[1]	2 015 729	1 961 621	1 810 017	1 761 382
Immobilisations en cours	4 876	-	39 773	1 535
Titres de participation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-1 218	-	-1 653	-
Total placements immobiliers	**2 019 388**	**1 961 621**	**1 848 137**	**1 762 917**
Actifs immobilisés				
Locataires et comptes rattachés	15 733	15 733	17 540	17 540
Autres créances	46 459	46 459	71 668	71 668
Placements et disponibilités	20 454	20 454	25 723	25 723
Provisions pour risques et charges	-4 456	-4 456	-2 087	-2 087
Dettes financières	-352 637	-352 637	-278 568	-278 568
Dettes d'exploitation	-52 451	-52 451	-88 785	-88 785
Total autres actifs et passifs d'exploitation	**-326 898**	**-326 898**	**-254 509**	**-254 509**
Total comptes de régularisation actif et passif	**-11 595**	**-11 595**	**-15 303**	**-15 303**
Capitaux propres comptables	**1 680 894**	**-**	**1 578 325**	**-**
Valeur estimée du patrimoine[2]	**-**	**1 623 128**	**-**	**1 493 104**

[1] Frais d'acquisition inclus.
[2] 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 1er juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Ouverture au 01/01/2024	Mouvements 2024	Clôture au 31/12/2024
Capital	**1 476 423**	**97 315**	**1 573 738**
Capital souscrit	1 476 423	97 315	1 573 738
Prime d'émission nette	**101 800**	**5 240**	**107 040**
Primes d'émission	401 081	33 286	434 367
Prélèvement sur prime d'émission	-299 280	-28 046	-327 327
Écarts d'évaluation	**29**	**-6**	**23**
Réserves et report à nouveau	**26**	**46**	**72**
Résultat de l'exercice	**-**	**-**	**-**
Résultat au 31/12/2023	89 902	-89 902	-
Acomptes sur distribution au 31/12/2023	-89 855	89 855	-
Résultat au 31/12/2024	-	101 488	101 488
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2024	-	-101 468	-101 468
Total capitaux propres	**1 578 325**	**102 570**	**1 680 894**

Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2024	31/12/2023
Dettes garanties	526 658	290 460
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	6 720
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	1 429	1 460
Garanties reçues	-68 388	-87 118
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat (en k€)

	2024	2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	139 699	121 320
Charges facturées	26 060	21 946
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	5 404	2 730
Reprise de provisions	470	2 274
Transfert de charges immobilières	8 759	12 318
Total I : produits immobiliers	**180 392**	**160 587**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	26 060	21 946
Travaux de gros entretiens	1 220	3 639
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	35	429
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	20 644	18 106
Charges sur acquisitions réalisées	18	-
Charges sur acquisitions non réalisées	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	**47 978**	**44 120**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**132 415**	**116 467**

...

Compte de résultat (en k€) (suite)

Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	3 526	2 674
Transferts de charges d'exploitation[1]	19 287	33 930
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Total I : produits d'exploitation	**22 813**	**36 604**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion[2]	40 305	51 645
Diverses charges d'exploitation	2 356	2 092
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	3 522	3 218
Dépréciation des créances douteuses	768	545
Dotations aux provisions devises	-15	-82
Total II : charges d'exploitation	**46 935**	**57 419**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	**-24 122**	**-20 815**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	2 133	1 589
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : produits financiers	**2 133**	**1 589**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	7 085	5 833
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 852	1 507
Dépréciations		
Total II : charges financières	**8 937**	**7 340**
Résultat financier C = (I-II)	**-6 803**	**-5 751**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : produits exceptionnels	**0**	**0**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : charges exceptionnelles	**1**	**0**
Résultat exceptionnel D = (I-II)	**-1**	**0**
Résultat net (A+B+C+D)	**101 488**	**89 902**

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.
[2] Dont les commissions de souscription pour 19 287 k€ en 2024 et 33 930 k€ en 2023.

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 bilancielles » de l'état du patrimoine : néant.

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

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

Valeurs vénales des immeubles

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

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

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil national 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 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains et constructions locatives	1 794 244	222 029	21 353	1 994 920
Immobilisations en cours	39 773	11 678	46 575	4 876
Frais d'acquisition	15 773	5 267	230	20 809
Titres de participation	-	-	-	-
Total	**1 849 790**	**238 974**	**68 158**	**2 020 605**

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Rio Maior - Nobre	64	-
Cork - Navigation Square	1 535	-
Newcastle	3 277	-
Total	**4 876**	**-**

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2024	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2024
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles acquis	Patrimoine existant	
Montant	1 653	-	35	-	470	1 218

	Date début	Montant provision
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/25	357
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/26	556
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/27	282
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/28	24
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/29	-
Total		**1 218**

Dettes financières (en k€)

Les dettes financières s'élèvent à 345 191 k€ à fin 2024 et sont constituées des dettes bancaires (intérêts courus inclus) pour 345 191 k€ et des dépôts de garantie pour 7 446 k€.

Décomposition des postes du bilan	2024	2023
Emprunts	345 191	271 286
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	**345 191**	**271 286**
Total des dépôts de garantie reçus	**7 446**	**7 283**

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixes	**-**	**175 868**	**-**	**175 868**
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	175 868	-	175 868
Emprunts à taux variables	**50 000**	**117 500**	**-**	**167 500**
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	50 000	117 500	-	167 500
Total	**50 000**	**293 368**	**-**	**343 368**

Dettes garanties (en k€)

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants des garanties données
Standard Life Investments Ltd.	Hypothèque inscrite	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Glasgow / Leeds / Liverpool / Maidnhead / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke	222 768
Allied Irish Banks, p.l.c.	Hypothèque inscrite	Cherrywood / Navigation Square	22 000
Erste Bank	Hypothèque inscrite	Warsaw_Hub	89 040
Münchener Bank	Hypothèque inscrite	Utrecht_Cap	47 600
Société Générale	Hypothèque inscrite	Ahoy - Rotterdam / NH Utrecht	45 700
Total			**427 108**

Ratio d'endettement (en k€)

	2024	2023
Emprunts bancaires	345 191	271 286
Engagements immobiliers	-	-
Valeur de réalisation	1 623 128	1 493 104
Ratio d'endettement	**21,2%**	**18,2%**

Capgemini – Utrecht - Pays-Bas
Acquis le 7 juillet 2023

Informations relatives aux capitaux propres

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

	2024	2023
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles réalisées[1]	6 529	29
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	1 074	-
- Provisions/honoraires de la société de gestion	1 389	-
- Distribution sur plus-values réalisées sur cessions	4 072	-
= Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles[2]	**23**	**29**

[1] Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves. Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives diminués de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretiens antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.
[2] Le solde 31/12/2024 s'obtient en partant du solde au 31/12/2023.

Résultat de l'exercice (en k€)

	2024	2023
Résultat de l'exercice	**101 488**	**89 902**
Report à nouveau utilisé (+) / constitué (-)	0	-
Distribution des acomptes sur dividendes de janvier à décembre	101 468	89 855
Total du report à nouveau	**20**	**47**

Valeurs de la société au 31 décembre 2024

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi pour 10 491 585 parts au 31 décembre 2024.

	2024 (en k€)	2024 par part (en €)	2023 (en k€)	2023 par part (en €)
Placements immobiliers	2 019 388		1 848 137	
Autres actifs nets[1]	-338 494		-269 812	
Valeur comptable	**1 680 894**	**160,21**	**1 578 325**	**160,35**
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 961 621		1 762 917	
Autres actifs nets[1]	-338 493		-269 812	
Valeur de réalisation	**1 623 128**	**154,71**	**1 493 104**	**151,69**
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice[2]	129 917		116 279	
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	239 052		219 461	
Valeur de reconstitution	**1 992 096**	**189,88**	**1 828 845**	**185,80**

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

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations relatives aux actifs et passifs d'exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2024	2023
Créances locataires et comptes rattachés		
Créances locataires	13 685	15 856
Créances douteuses	3 758	3 784
Dépréciation des créances locataires	-1 710	-969
Total des créances locataires et comptes rattachés	**15 733**	**18 671**
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	31 140	70 863
Syndics	-	-
Autres débiteurs	15 319	1 027
Total des autres créances	**46 459**	**71 890**

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2024	2023
Emprunts	345 191	271 286
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	**345 191**	**271 286**
Total des dépôts de garantie reçus	**7 446**	**7 283**
Locataires créditeurs	980	1 132
Fournisseurs et comptes rattachés	8 783	15 513
États et autres collectivités	34 587	58 173
Associés créditeurs	-	1 901
Dettes sur distribution	8 101	8 314
Total des autres dettes	**52 451**	**85 033**

Détail des comptes de régularisation

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2024	2023
Charges constatées d'avance	5 861	3 142
Produits constatés d'avance	-17 456	-18 668
Total des comptes de régularisation actif et passif	**-11 595**	**-15 526**

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2024	2023
Loyers	139 699	121 320
Charges facturées	26 060	21 946
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	5 404	2 730
Reprise de provisions	470	2 274
Transfert de charges immobilières	8 759	12 318
Total I : produits immobiliers	**180 392**	**160 587**

Les loyers et les charges facturées représentent 92 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière (en k€)

	2024	2023
Charges ayant leur contrepartie en produits	26 060	21 946
Travaux de gros entretiens	1 220	3 639
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	35	429
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	20 644	18 140
Charges sur acquisitions non réalisées	18	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	**47 978**	**44 154**

Les autres charges immobilières de 20 644 k€ correspondent principalement aux droits d'enregistrement pour 8 759 k€ et aux charges financières pour 7 084 k€.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation, d'un montant de 22 813 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d'exploitation intégrant les commissions de souscription pour 19 287 k€.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la Société de Gestion a perçu, au titre de l'exercice 2024, 41 818 k€ décomposés comme suit :

- 12,40 % HT pour la zone EU et 15,9 % HT pour la zone hors UE des produits locatifs HT encaissés sont perçus par la société de gestion au titre des honoraires de gestion pour 21 142 k€ ;
- 12 % TTI du prix de souscription pour 19 287 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -6 803 k€ et est constitué de charges d'intérêts d'emprunts pour 7 085 k€ et des gains de changes nets de 281 k€.

Résultat exceptionnel

Néant.

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

Autres informations

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par nos locataires en cas d'impayé.

Ces engagements sont de différents types, à savoir :

- caution de la maison mère ;
- garantie bancaire relative à 6 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 8 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 9 mois de loyers ;
- garantie bancaire relative à 12 mois de loyers.

Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Néant.

Tableau de composition du patrimoine (en k€)

	2024		2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureau	1 296 041	1 198 861	1 187 296	1 128 705
Commerce	279 215	295 208	236 876	243 211
Hôtellerie	232 774	257 673	160 494	179 200
Industriel et logistique	97 718	111 431	120 406	115 289
Santé	36 729	39 008	36 729	35 781
Éducation	35 023	40 566	35 023	41 360
Parking	17 420	18 874	17 420	17 836
Total	**1 994 920**	**1 961 621**	**1 794 244**	**1 761 382**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
Pays-Bas							
	Bureau						
	Utrecht	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	**3 150**
	Maarssenbroeksedijk 2 Capgemini Utrecht	21 000	30/07/2023	86 217	8 217	78 000	**87 000**
	Commerce						
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3 151	251	2 900	**1 250**
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 931	831	12 100	**11 100**
	Hôtellerie						
	Ahoy – Rotterdam	9 908	11/04/2022	46 509	15	46 494	**45 700**
	Zuiderparkplein 80 NH Hotel Ultrecht	14 227	23/09/2022	49 160	4 160	45 000	**47 600**
Espagne							
	Bureau						
	Barcelona - Alta	8 366	16/07/2021	25 136	686	24 450	**20 300**
	Madrid - Edificio Nodo	29 085	01/07/2022	71 137	1 267	69 870	**61 100**
Allemagne							
	Commerce						
	Oldenburg Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 849	984	6 865	**4 700**
Portugal							
	Commerce						
	Alcochete	1 489	10/04/2018	2 811	66	2 745	**3 900**
	Sesimbra	1 470	10/04/2018	2 780	25	2 755	**4 100**
	Industriel et logistique						
	Rio Maior - Nobre	9 455	19/07/2021	6 980	580	6 400	**7 400**
Irlande							
	Bureau						
	Cherrywood Business Park	7 378	16/09/2020	30 203	2 503	27 700	**22 000**
	Cork - Navigation Square	11 226	20/05/2021	67 068	4 793	62 275	**57 000**
Pologne							
	Bureau						
	Varsovie - Mangalia 2a	7 884	18/12/2018	21 124	607	20 516	**16 500**
	Poznan - Nowy Rynek	11 837	12/12/2019	37 369	108	37 261	**39 000**
	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17 589	20/12/2019	35 571	216	35 355	**31 200**
	Varsovie - Ul. Tasmowa 10	20 319	16/06/2020	62 274	287	61 987	**59 600**
	Astris - Promienistych 1	13 540	30/12/2020	28 990	153	28 837	**30 000**
	Krakow - Kapelanka	18 586	30/11/2021	42 586	303	42 283	**45 000**
	Krakow - Axis	20 568	30/11/2021	54 496	133	54 364	**61 000**
	Commerce						
	Poznan Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 410	110	20 300	**22 700**
	Chelm - Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 617	19	8 598	**9 400**
	Lublin - Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 903	93	9 811	**11 000**
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 982	19	7 963	**9 100**
	Hôtellerie						
	Warsaw the Hub Rondo Daszynskiego 2b	22 385	18/12/2023	69 106	106	69 000	**89 040**

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
Royaume-Uni							
	Bureau						
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 190	1 809	27 381	**18 331**
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 650	971	12 678	**8 804**
	Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	29 123	1 830	27 292	**16 643**
	Glasgow - 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	1 718	25 376	**13 326**
	Leeds - 1 City Walk	5 933	09/08/2019	22 632	1 438	21 194	**13 363**
	Manchester - 1 Dovecote Old Hall Road	5 861	04/11/2019	17 223	1 038	16 185	**11 940**
	Cannock - Kingswood House Kingswood Dr, Norton Canes	3 729	22/11/2019	13 551	818	12 733	**8 985**
	Stockley Park 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	50 823	2 694	48 128	**47 637**
	Nottingham - 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 417	453	6 964	**6 874**
	Leatherhead - Keats House	5 263	22/07/2020	22 731	1 321	21 410	**18 573**
	Solihull - Lansdowne Gate	5 666	17/08/2020	22 465	1 308	21 157	**14 985**
	Guildford - Onslow House	8 289	13/10/2020	44 815	2 613	42 202	**45 828**
	Edinburgh - Lochside Avenue	3 796	02/11/2020	13 148	823	12 325	**5 457**
	Maidenhead - The Point	7 100	11/12/2020	45 923	2 720	43 203	**45 828**
	Reading	2 608	11/02/2021	11 770	669	11 101	**5 668**
	Newcastle	3 238	30/07/2021	12 264	989	11 276	**10 794**
	Crawley - Doosan House	10 924	19/01/2022	37 943	2 202	35 741	**35 698**
	London - 80 Old Street	1 535	02/09/2022	16 481	1 167	15 314	**15 558**
	Manchester Saint James's Tower	8 167	20/06/2022	39 886	2 295	37 590	**35 276**
	Milton Keynes Kents Hill - K1	2 497	19/08/2022	7 314	409	6 904	**4 788**
	Milton Keynes Kents Hill - K2	3 764	19/08/2022	10 130	529	9 601	**10 444**
	Milton Keynes Kents Hill - K3	1 219	09/12/2022	5 755	329	5 426	**4 921**
	Nottingham - Trinity House	9 979	31/05/2022	35 039	2 028	33 010	**33 165**
	Staines - 2 Causeway	4 386	25/11/2022	25 546	1 448	24 098	**21 165**
	Welwyn Garden City Albany Place	6 397	24/06/2022	19 042	1 050	17 991	**9 769**
	Wimbledon - 22 Worple Road	3 702	23/12/2022	36 372	1 781	34 591	**36 542**
	Basingstoke Florence Building	5 706	30/05/2023	26 792	1 559	25 232	**25 839**
	Glasgow 191 West George Street	8 127	30/06/2023	44 866	2 517	42 350	**39 798**
	Glasgow 1 West Regent Street	13 333	24/04/2024	56 988	3 698	53 290	**64 944**
	Watford 40 Clarendon Road	4 397	29/05/2024	24 240	1 333	22 906	**25 567**
	Commerce						
	Belfast 40-46 Donegall Place	6 369	11/06/2018	19 973	1 256	18 717	**13 266**
	Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 168	399	6 768	**3 920**
	Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	11 942	743	11 199	**13 266**
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	12 956	02/07/2019	24 051	1 402	22 649	**31 959**
	Cardiff - Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 833	822	12 010	**10 655**
	Leeds - 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 777	752	12 025	**9 889**
	Sainsbury's Calne	2 632	23/07/2024	16 350	1 006	15 344	**18 392**
	Dartford Sainsbury's and Car Park	4 400	27/09/2024	27 627	1 629	25 997	**30 211**
	Coventry Central 6 Retail Park	11 882	13/12/2024	34 144	1 932	32 212	**35 698**

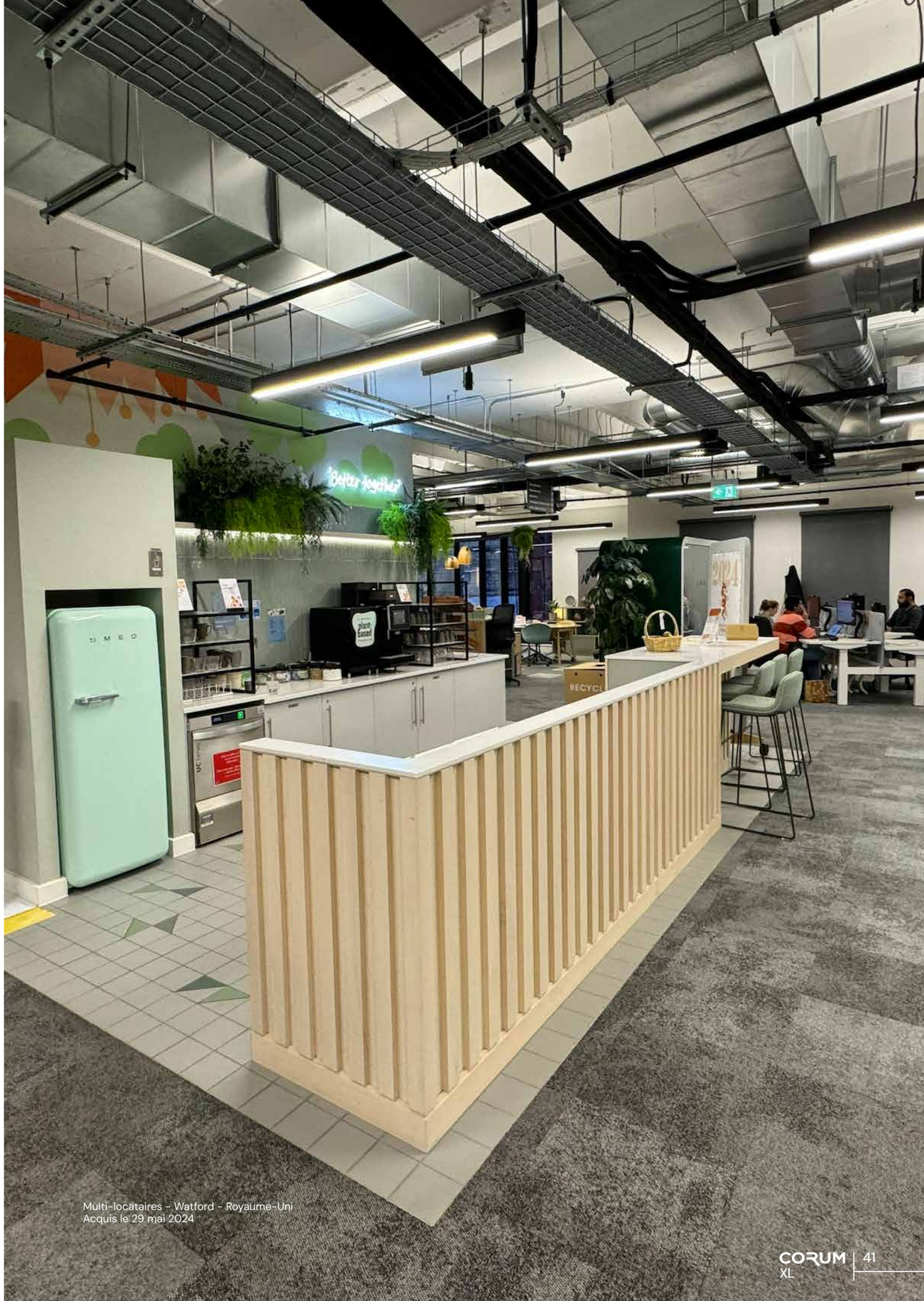
...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/24 (suite)

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2024 en k€
	Hôtellerie						
	Birmingham Exchange Buildings	7 943	09/08/2024	29 105	1 795	27 310	**30 633**
	Industriel et logistique						
	Stoke - Shelton Boulevard	7 514	01/07/2019	12 589	900	13 217	**8 744**
	Telford - Hortonwood 37	35 922	02/08/2019	34 102	1 128	32 975	**35 577**
	Liverpool - Skyways	18 059	29/10/2021	48 118	2 992	45 126	**41 849**
	Santé						
	Hythe - Hythe View	1612	31/03/2022	7 845	1 910	5 935	**5 861**
	Hythe - Balgowan House	1065	31/03/2022	6 180	110	6 070	**6 561**
	Hythe Saltwood Care Center	2651	31/03/2022	9 138	136	9 002	**9 383**
	St Leonards Mulberry House	2542	31/03/2022	15 925	203	15 722	**17 204**
	Éducation						
	Leeds University - Park Row	2 466	13/11/2020	9 993	596	9 397	**9 166**
	Parking						
	67 Dale Street Liverpool	12 580	30/09/2023	18 539	1 119	17 420	**18 874**
Italie							
	Bureau						
	Rome - Via Simone Martini	3 687	05/05/2020	8 159	259	7 900	**9 500**
	Commerce						
	Trieste Viale XX Settembre 20	5 382	05/07/2019	11 754	354	11 400	**12 000**
	Hôtellerie						
	Tribe - Vizzola Ticino VA	8 780	01/05/2024	45 106	136	44 970	**44 700**
Belgique							
	Éducation						
	Gent - TechnologieparkZwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	27 389	1 763	25 626	**31 400**
Norvège							
	Commerce						
	Elverum - Retail Park	12 815	15/11/2019	19 702	778	18 924	**18 169**
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10 044	23/06/2020	18 611	679	17 933	**20 534**
Canada							
	Bureau						
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	10 483	16/20/20	16 194	606	15 588	**17 862**
	Total	**687 670**		**2 087 728**	**97 860**	**1 994 920**	**1 961 621**

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2024
Commission de souscription	12% TTI	Prix de souscription	19 287
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyer HT encaissé et produits financiers nets	4 375
Commission de gestion hors zone euro	15,90 % HT	Loyer HT encaissé et produits financiers nets	16 767
Commission de cession de parts	0 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NA
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	1 389



Multi-locataires - Watford - Royaume-Uni
Acquis le 29 mai 2024

04

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

« Mon conseiller CORUM s'est toujours rendu disponible au besoin, que ça soit pour des renseignements ou bien lors d'une nouvelle souscription à crédit via leur partenaire. Les performances annoncées sont bien réelles et c'est pour moi un placement sûr et rentable sans investir dans un bien immobilier locatif avec gestion plus délicate et risque de mauvais locataire.

Geoffrey T.

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2024

- Capital nominal 1 574 M€
- Distribution 2024 (par part) 10,78 €
- Valeur IFI 2024* (par part) 171,60 €

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

- Capitalisation (en prix de souscription) 2 046 M€
- Nombre de parts 10 491 585
- Nombre d'associés 53 240
- Distribution estimée 2025 (par part) 9,75 €

Présentation des missions de valorisation du patrimoine immobilier effectuées par l'expert immobilier

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2024. Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2024. 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 entretiens.

L'ensemble des charges nettes représente 27,4 % des loyers quittancés de CORUM XL.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2020	14 797	0,43 %	–	< 1 mois	–
2021	31 383	0,65 %	–	< 1 mois	–
2022	61 526	0,96 %	–	10 jours	–
2023	143 111	1,68 %	–	10 jours	–
2024	189 616	1,81%	–	10 jours	–

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Superficie totale (m²)	687 670	653 912	574 207	480 618	393 650
Surface vacante (m²)	34 622	31 557	22 288	11 596	1 226
Taux d'occupation physique (TOP)[1]	96,3 %	95,8 %	97,0 %	98,5 %	99,7 %
Taux d'occupation financier (TOF)[2]	96,3 %	98,8 %	99,0 %	99,5 %	99,8 %

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

Les vacances constatées au 31 décembre 2024 sont les suivantes, toutes en cours de relocation :

- 2 à Varsovie LBP (489 m²)
- 3 à Manchester-Saint-James (2 803 m²)
- 2 à Varsovie F2 (3 885 m²)
- 1 à Welwyn (691 m²)
- 3 à Krakow Astris (1 780 m²)[1]
- 3 à Maastricht (416 m²)
- 2 à Belfast (1 969 m²)
- 1 à Newcastle (3 200 m²)
- 2 à Cork (3 099 m²)
- 1 à Kents Hill K2 (1 221 m²)
- 3 à Barcelona (1 945 m²)
- 1 à Old Street (522 m²)
- 1 à Reading (257 m²)
- 14 à Madrid - Nodo (9 116 m²)[1]
- 2 à Krakow - Axis (410 m²)
- 1 à Wimbledon (380 m²)
- 2 à Krakow - Kapelanka (539 m²)
- 3 à Maidenhead (1 900 m²)[1]

[1] Dont libération au 4e trimestre 2024.

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

	Bureau	Commerce	Hôtellerie	Industriel et logistique	Santé	Éducation	Parking	Total
Europe	61,1 %	15,0 %	13,1 %	4,8 %	2 %	2,1 %	1 %	99,1 %
Canada	–	–	–	0,9 %	–	–	–	0,9 %
Total	**61,1 %**	**15,0 %**	**13,1 %**	**5,7 %**	**2 %**	**2,1 %**	**1 %**	**100 %**

Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Commerce	Hôtellerie	Industriel et logistique	Santé	Éducation	Parking	Total
Europe	54,1 %	21 %	9,3 %	9,4 %	1,1 %	2,3 %	1,2 %	98,5 %
Canada	–	–	–	1,5%	–	–	–	1,5 %
Total	**54,1 %**	**21 %**	**9,3 %**	**10,9 %**	**1,1 %**	**2,3 %**	**1,2 %**	**100 %**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

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

Le 6 mars 2025, le Conseil de surveillance de CORUM XL s'est réuni afin d'examiner l'activité de la SCPI et les comptes qui vous sont présentés précédemment dans ce rapport, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

CORUM XL a collecté, sur l'année 2024, 161 millions d'euros bruts, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de CORUM XL s'élève à 2,05 milliards d'euros et la SCPI compte 53 240 associés.

Sur l'exercice 2024, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à près de 19,3 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 21,1 millions d'euros.

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

Au cours de l'année 2024, le développement des investissements s'est poursuivi avec six immeubles acquis à l'étranger pour un total de 188 millions d'euros acte en main. Ces immeubles sont à usage de commerce (48 %), bureau (41 %) et hôtellerie (11 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 8,15 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 6,9 ans pour les nouvelles entreprises locataires. Deux immeubles ont également été cédés en 2024, et une plus-value de 5,5 millions d'euros a été distribuée aux associés au prorata du nombre de parts détenues.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre onze pays de la zone euro : 49 % au Royaume-Uni, 22 % en Pologne, 10 % aux Pays-Bas, 4 % en Irlande, 4 % en Espagne, 4 % en Italie, 2 % en Norvège, 2 % en Belgique, 1 % au Canada, 1 % au Portugal et 1 % en Allemagne. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 1,96 milliard d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative tant en termes de géographie que de typologie immobilière des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 96,3 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 96,3 % (i. e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

Notre SCPI continue à saisir les opportunités d'investissement sur l'ensemble des marchés européens. La croissance de la capitalisation de CORUM XL est toujours maîtrisée, avec une collecte dont 7 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2024.

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

- l'adaptation des statuts de la société aux évolutions réglementaires ;
- la simplification et la précision portant sur les articles 16 (« Pouvoirs de la société de gestion ») et 17 (« Rémunération de la société de gestion ») des statuts de la société.

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

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

Société Financière de l'Aqueduc

Représentée par
Pierre Clasquin

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM XL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 20 mars 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions statutaires

Nous avons été informés que l'exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CORUM Asset Management :
Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion, CORUM Asset Management, les rémunérations suivantes :

- commission de gestion (en zone euro). Cette commission se base sur un pourcentage (13,2 % TTI) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2024, la commission de gestion (en zone euro) s'élève à 4 375 019 € ;
- commission de gestion (hors zone euro). Cette commission se base sur un pourcentage (16,8 % TTI) des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période. Au 31 décembre 2024, la commission de gestion (hors zone euro) s'élève à 16 766 573 € ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (12 % TTI) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 19 287 271 € ;
- commission d'arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTI) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2024, la commission d'arbitrage s'élève à 1 389 492 € (HT).

Fait à Paris, le 20 mars 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés
Commissaires aux comptes

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

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

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

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

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

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

Organisation de la conformité

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

Pour ce faire, le département Conformité réalise une veille réglementaire constante qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et de ses clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif fait l'objet d'un contrôle a priori obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM XL est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la Conformité.

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude.

L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

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

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, l'ensemble des collaborateurs a été formé et sensibilisé sur l'exercice 2024. Ils ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'une formation relative à l'encadrement des conflits d'intérêts.

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

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

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

Organisation du contrôle interne

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

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

- les contrôles opérationnels de 1er niveau réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2e niveau réalisés par l'équipe Contrôle interne qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3e niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel.

Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

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

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

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

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

Gestion des risques

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

Informations extra-financières (règlement SFDR et taxonomie)

CORUM XL a changé de classification SFDR au cours du quatrième trimestre 2024 et relève désormais de « l'article 8 » du règlement Sustainable Finance Disclosure (SFDR). Dans ce cadre, CORUM XL vise à promouvoir des caractéristiques sociales ou environnementales et peut à ce titre investir dans des investissements durables, mais n'est néanmoins pas soumis à des critères de durabilité contraignants.

Gestion de la liquidité et de l'endettement

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

L'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2024 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 2 000 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM XL au 31 décembre 2024 est de 21 %.

Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant évalue de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM XL a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion. Il est prévu que les équipes de contrôle interne réalisent des contrôles sur le processus de valorisation et l'établissement de la valeur de reconstitution de CORUM XL.

Information des associés

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

Politique de rémunération

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

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

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

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

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 9 999 k€ pour 91 collaborateurs sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83 % et de rémunérations variables à hauteur de 17 %.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 5 729 k€.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 avril 2025

Toutes les résolutions ci-dessous proposées sont agréées par votre société de gestion et ont reçu un avis favorable du Conseil de surveillance.

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

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 l'intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 101 488 348,89 € et un capital social nominal de 1 573 737 806,73 €.

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

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2024

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

Résultat net au 31 décembre 2024	101 488 348,89 €
Report à nouveau au 31 décembre 2024	72 244,64 €
Résultat disponible à affecter	101 560 593,53 €
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2024	101 467 659,02 €
Report à nouveau après affectation	92 934,51 €

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	1 680 894 440,30 €	160,21 €
Valeur de réalisation	1 623 127 648,83 €	154,71 €
Valeur de reconstitution	1 992 096 388,48 €	189,88 €

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

Dividendes sur plus-values exceptionnelles

L'Assemblée Générale Ordinaire ratifie la mise en distribution du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur d'un montant de 4 077 997,01 € brut, soit 2 943 157,35 € net de fiscalité, versé en deux acomptes par la société de gestion selon les dispositions statutaires, sur la base du nombre de parts souscrites le dernier jour du mois précédant la distribution, et versé aux associés propriétaires de ces parts.

Sixième résolution

Enveloppe de jetons de présence au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 18 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2025.

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.

Septième résolution

Pouvoirs pour formalités

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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Huitième résolution

Modification de l'objet social de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, afin de tenir compte des évolutions réglementaires relatives aux actifs pouvant être acquis par une SCPI, décide de modifier l'article 2 des statuts de la Société, comme suit :

> *« 2. Objet*
>
> *La société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et dans la zone euro. Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder aux opérations prévues par l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.* ***L'actif de la société se compose exclusivement des éléments de patrimoine relevant de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier.*** *»*

Neuvième résolution

Précision apportée à l'article 16 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, afin de préciser les pouvoirs de la société de gestion, décide de modifier l'article 16 des statuts de la Société comme suit :

> ***« Article 16. Attributions et pouvoirs de la société de gestion***
>
> *[...]*
>
> ***Dans le cadre de sa fonction de gérante de portefeuille dont elle a la charge,*** *la société de gestion a notamment (la liste qui suit étant énonciative et non limitative) les pouvoirs suivants... »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution

Simplification de l'article 17.2 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, dans un souci de simplification n'impactant pas le montant de la commission de gestion prélevée par la société de gestion, décide de modifier l'article 17.2 des statuts de la Société comme suit :

> ***« 2. Commission de gestion et autres dépenses***
>
> *La Société de Gestion perçoit une commission de gestion de 12,40 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur le cas échéant) en zone euro et de 15,90 % HT hors zone euro sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets* ***au titre de la gestion de portefeuille, la gestion administrative et tous les services nécessaires pour que soient remplies les obligations de la société de gestion en matière de gestion et de la valorisation du portefeuille d'actifs, notamment les activités d'administration des immeubles.***
> *Cette commission de gestion est réglée* ***mensuellement.*** *Elle couvre* ***notamment*** *tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à la gestion du portefeuille et à l'administration de la société (comptabilité* ***et services juridiques****, tenue du registre des associés, bureau et personnel). »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

Modification de l'article 18 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 18 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

> ***« Article 18. Nomination du Conseil de surveillance***
>
> *[...]*
>
> *Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. Ce conseil est composé de* ***trois*** *membres au moins, douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.*
>
> *Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de surveillance est descendu en dessous* ***du nombre minimum de membres fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire*** *~~à sept~~, le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter* ***à ce nombre*** *~~au chiffre de huit~~. Si le nombre de ses membres devient* ***inférieur au minimum fixé par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier,*** *le Conseil de surveillance devra se compléter à ce* ***nombre minimum****. Les* ***cooptations effectuées*** *par le Conseil de surveillance devront être* ***ratifiées par*** *~~la plus prochaine~~ l'Assemblée Générale Ordinaire* ***qui suit la cooptation****. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance.*
> ***Le membre coopté en remplacement demeure en fonction pour la durée restante du mandat du membre remplacé. »***

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

Modification de l'article 26.4 des statuts de la Société

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 26.4 des statuts de la Société afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

> ***« Article 26. Décisions collectives***
>
> *[...]*
>
> *4. L'Assemblée Générale délibère sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. »*

Treizième résolution

Pouvoirs pour formalités

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.

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

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

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

- Société Financière de l'Aqueduc, représentée par M. Pierre Clasquin
  Président du Conseil de surveillance
- M. Lesly Bapte
  Membre
- M. Guillaume Delbecq
  Membre
- Mme Marie-Hélène Macquet
  Membre
- M. Stéphane Tortajada
  Membre
- Mme Isabelle Prevost
  Membre
- M. Emmanuel Masset
  Membre
- M. Christophe Daniel
  Membre

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

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

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

L'expert immobilier

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

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

Les commissaires aux comptes

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

Suppléant :
Rémi Savournin
19 rue Clément Marot
75008 Paris

Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Le dépositaire

Société Générale Securities Services
29 boulevard Haussmann
75009 Paris

Conception et réalisation :
AGENCEZEBRA.COM

www.corum.fr

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

CORUM
XL