



RAPPORT ANNUEL 2025

L'essentiel de votre épargne

CORUM
XL



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

01

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

L'essentiel de l'année 2025

| 6

02

SE DÉVELOPPER ET INNOVER

Le profil du patrimoine immobilier

| 10

Une présence dans 11 pays
en Europe et Outre-Atlantique

| 12

Les immeubles acquis en 2025

| 13

03

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le marché des parts

| 18

Les données financières

| 19

Les comptes annuels
de l'exercice 2025

| 22

04

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Rapport de la société de gestion

| 38

Rapport du Conseil de surveillance

| 40

Rapport du commissaire
aux comptes

| 41

Rapport spécial
du commissaire aux comptes

| 44

Rapport de la conformité
et de l'audit interne

| 45

Projets de résolutions
à l'Assemblée Générale Mixte

| 48



01

LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

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

L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2025



CORUM XL, 9 ans d'objectifs dépassés

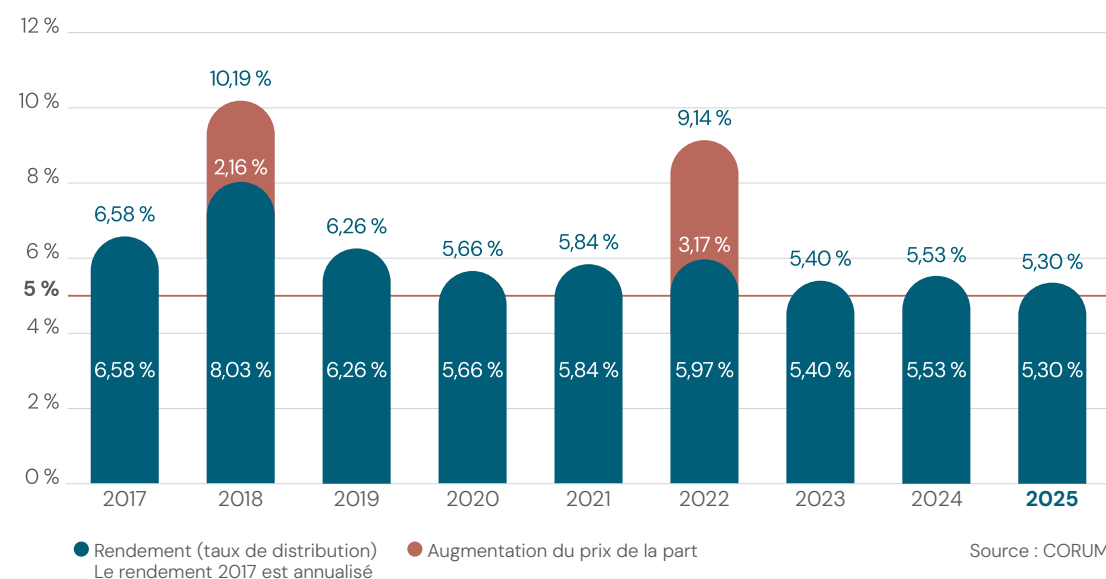
La performance globale annuelle de votre SCPI CORUM XL

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



5 %

Objectif
de rendement
annuel non
garanti de
CORUM XL



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 continue de tenir, voire dépasser, son objectif de rendement avec 5,30 % en 2025.

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.

10,33 €

**Dividende annuel brut
par part en 2025**

Les associés CORUM XL en jouissance sur l'ensemble de l'année 2025 ont perçu un dividende de 10,33 € par part.

5,77 %

**Taux de rendement interne (TRI)
depuis la création**

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.

5,30 %

**Rendement (taux de distribution)
de CORUM XL en 2025**

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

**LES CHIFFRES
CLÉS**

5,30 %

**Performance globale annuelle
de CORUM XL en 2025**

Elle est définie comme le rendement versé augmenté ou diminué de la différence entre le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.

57 557

associés (+8 % vs 2024)

Vous êtes plus de 57 000 associés CORUM XL depuis sa création, soit 4 317 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 !

2,139 milliards €

Capitalisation (+5 % vs 2024)

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2025 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 de l'épargne que vous nous avez confiée depuis la création de votre SCPI en 2017.



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



02

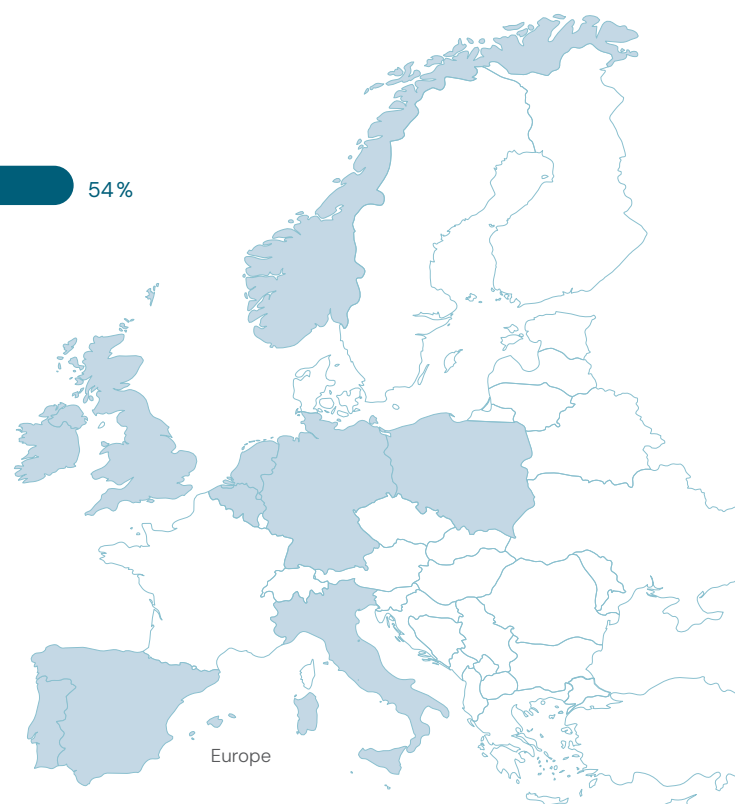
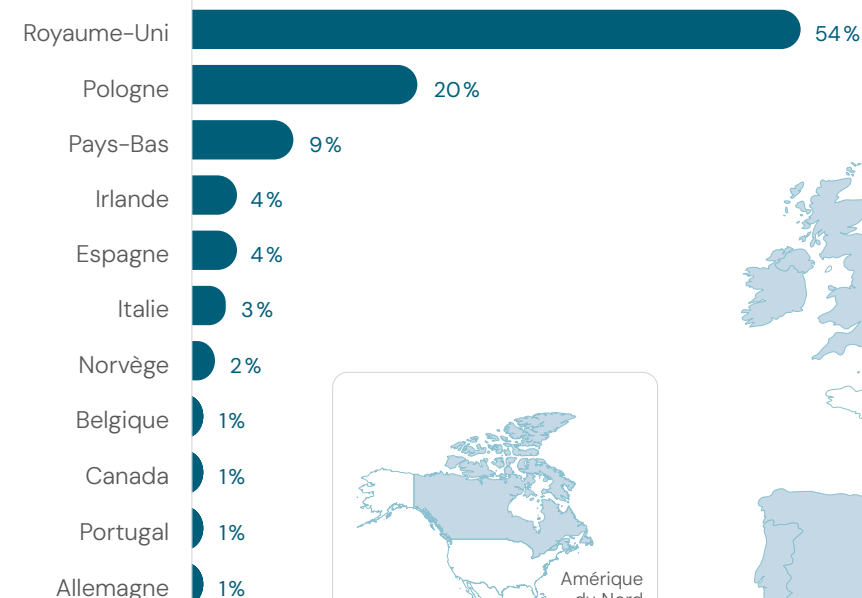
SE DÉVELOPPER ET INNOVER

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

LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER



Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Taux d'occupation financier (TOF)^[1] 2025

Taux d'occupation financier
(TOF)
95,0 %
(dont 4,8 % de loyer sous franchise)

Taux de vacance
physique :
6,9 %

Retrouvez le détail
des locaux vacants
en page 39.

[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.

● Soit 5,0 % en recherche de locataires

LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



89

nombre d'immeubles



230

nombre de locataires



6,91

années, soit jusqu'en
novembre 2032

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



725 508 m²

superficie totale
(dont superficie vacante : 50 212 m²)

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

LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur du patrimoine)



59 %

Bureau^[2]



16 %

Commerce



13 %

Hôtellerie



5 %

Industriel
et logistique



4 %

Santé



2 %

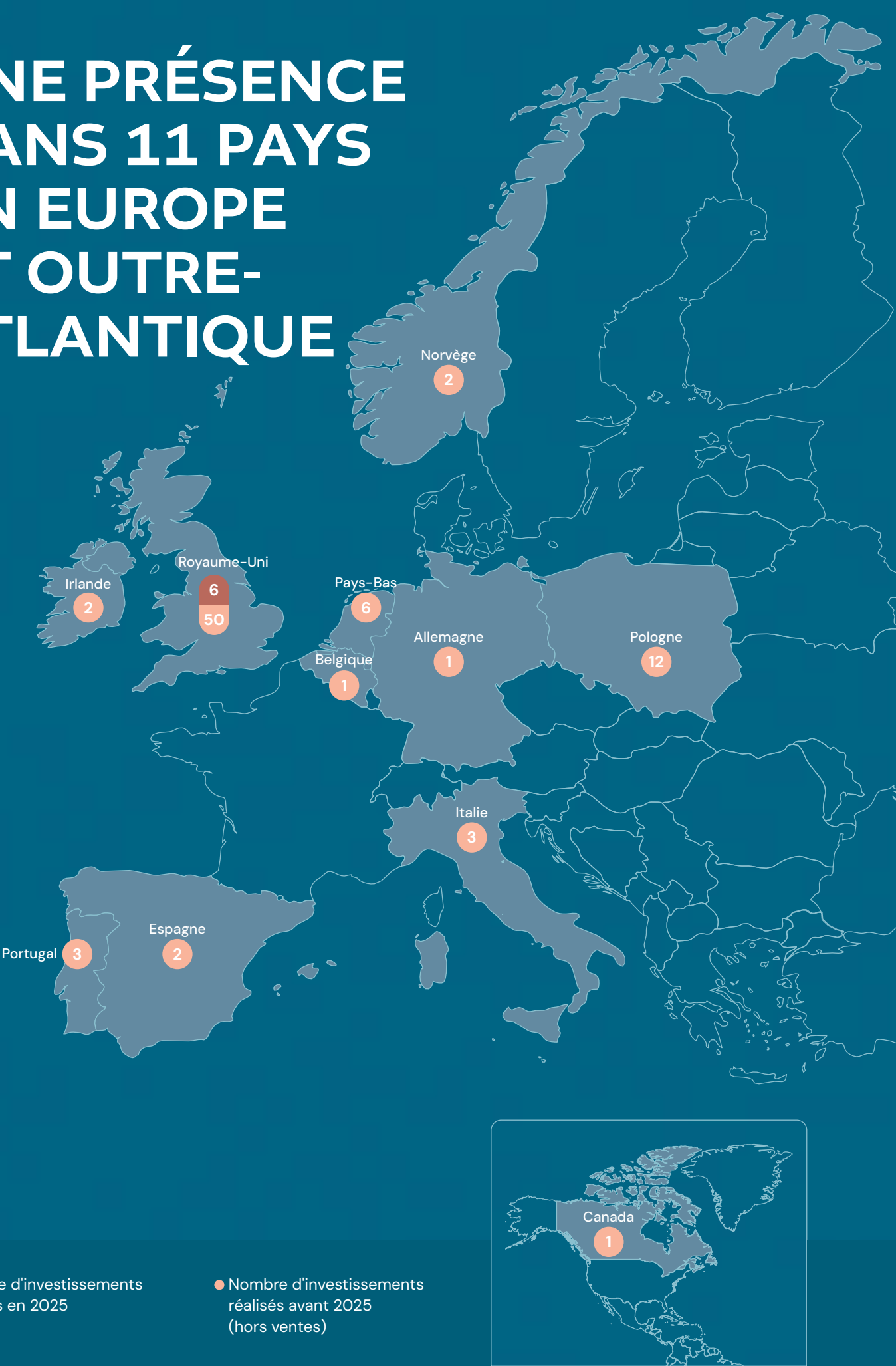
Éducation



1 %

Parking

UNE PRÉSENCE DANS 11 PAYS EN EUROPE ET OUTRE- ATLANTIQUE



LES IMMEUBLES ACQUIS EN 2025

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

Royaume-Uni

Multi-locataires
Cheltenham

Acquis le 18 mars 2025



Prix : 14 M€
Rendement à l'acquisition^[1] : 7,14 %

Surface : 3 066 m²
Typologie : Commerce
Durée du bail à l'acquisition : 8,3 ans
Locataires : Multi-locataires

Royaume-Uni

Multi-locataires
Harrogate

Acquis le 25 juin 2025



Prix : 9,2 M€
Rendement à l'acquisition^[1] : 7,5 %

Surface : 3 900 m²
Typologie : Hôtellerie, commerce, loisirs
Durée du bail à l'acquisition : 13 ans
Locataires : Multi-locataires

Royaume-Uni

Multi-locataires
Manchester

Acquis le 30 septembre 2025



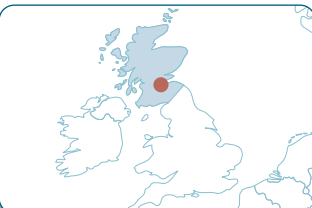
Prix : 35 M€
Rendement à l'acquisition^[1] : 8,5 %

Surface : 8 080 m²
Typologie : Bureaux, commerce
Durée du bail à l'acquisition : 6,9 ans
Locataires : Multi-locataires

Écosse

TSB Bank PLC
Édimbourg

Acquis le 20 novembre 2025



Prix : 23 M€
Rendement à l'acquisition^[1] : 7,4 %

Surface : 9 300 m²
Typologie : Bureaux
Durée du bail à l'acquisition : 6 ans
Locataire : TSB Bank PLC

[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 honoraires de commercialisation inclus).

Écosse

Multi-locataires
Livingston

Acquis le 26 novembre 2025



Prix : 12 M€
Rendement
à l'acquisition^[1] : 7,4 %

Surface : 5 200 m²
Typologie : Commerce
Durée du bail
à l'acquisition : 11 ans
Locataires : Multi-locataires

Royaume-Uni

Qiagen Group N.V.
Manchester

Acquis le 23 décembre 2025



Prix : 52 M€
Rendement
à l'acquisition^[1] : 7,1 %

Surface : 8 900 m²
Typologie : Santé
Durée du bail
à l'acquisition : 9,6 ans
Locataire :
Qiagen Group N.V.



HR Group – Rotterdam – Pays-Bas
Acquis le 11 avril 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 honoraires de commercialisation inclus).



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



03

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

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 : 7 décembre 2016
Date d'ouverture au public : 3 avril 2017
Prix de souscription de la part au 01/01/2025 : 195 €
Prix de souscription de la part au 31/12/2025 : 195 €
Valeur nominale de la part : 150 €

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

Évolution du capital

	2025	2024	2023	2022	2021
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	1 645 564	1 573 738	1 476 423	1 277 499	959 408
Nombre de parts au 31/12	10 970 968	10 491 585	9 842 822	8 516 662	6 396 054
Nombre d'associés au 31/12	57 557	53 240	48 434	40 109	29 736
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'année en k€	16 934	19 287	33 930	50 079	36 935
Prix d'entrée au 31/12 ^[1]	195 €	195 €	195 €	195 €	189 €

[1] Prix payé par le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2025	2024	2023	2022	2021
Prix de souscription au 01/01	195 €	195 €	195 €	189 €	189 €
Prix de souscription au 31/12	195 €	195 €	195 €	195 €	189 €
Dividende brut versé au titre de l'année ^[1]	10,33 €	10,78 €	10,53 €	11,28 €	11,03 €
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]	4,12 %	4,15 %	+4,28 %	+5,34 %	NA
Taux de distribution ^[3]	5,30 %	5,53 %	5,40 %	5,97 %	5,84 %
Variation du prix de la part ^[4]	-	-	-	+3,17 %	-

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1^{er} janvier de l'année.
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, 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.
[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) divisé par le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1^{er} janvier 2022).
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N par le prix acquéreur au 1^{er} janvier de l'année N.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

Chiffres clés

	2025		2024	
	Total (en k€)	Par part (en €)	Total (en k€)	Par part (en €)
1 – Compte de résultat ^[1]				
Produits de l'activité immobilière	203 935	19,64	180 392	18,45
Résultat de l'activité immobilière	136 268	13,12	132 415	13,55
Résultat de l'exercice	107 306	10,33	101 488	10,38
2 – Valeurs bilancielle ^[2]				
Capital social	1 645 564	150,00	1 573 738	150,00
Total des capitaux propres	1 756 200	160,08	1 680 894	160,21
Immobilisations locatives	2 167 881	197,61	2 015 729	192,13
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Total de l'état du patrimoine	1 756 200	160,08	1 680 894	160,21
3 – Autres informations				
Résultat distribuable ^[1]	107 306	10,33	101 488	10,38
Dividende ^[3]	107 274	10,33	105 546	10,78
4 – Patrimoine ^[2]				
Valeur vénale des immeubles	2 109 524	192,28	1 961 621	186,97
Valeur comptable	1 756 200	160,08	1 680 894	160,21
Valeur de réalisation	1 687 994	153,86	1 623 118	154,71
Valeur de reconstitution	2 077 613	189,37	1 992 096	189,88

[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 2025 par part distribué se compose du dividende d'exploitation (10,33 €) et de produits financiers (< 0,01 €).



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

Évolution par part des résultats financiers (en €)

	2025	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	14,09	96,8 %	14,29	94,9 %	14,22	96,6 %	15,36	97,1 %	14,57	98,1 %
Produits financiers ^[1]	0,11	0,8 %	0,22	1,4 %	0,19	1,3 %	0,24	1,5 %	0,14	0,9 %
Produits divers	0,35	2,4 %	0,55	3,7 %	0,32	2,2 %	0,22	1,4 %	0,15	1,0 %
Transfert de charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des revenus ^[2]	14,56	100,0 %	15,06	100,0 %	14,73	100,0 %	15,82	100,0 %	14,85	100,0 %
Commission de gestion	2,05	14,1 %	2,15	14,3 %	2,08	14,1 %	2,14	13,5 %	2,13	14,3 %
Autres frais de gestion	0,52	3,6 %	0,60	4,0 %	0,62	4,2 %	1,03	6,5 %	0,83	5,6 %
Entretien du patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières	0,69	4,8 %	0,91	6,1 %	0,86	5,8 %	0,66	4,2 %	0,96	6,5 %
Charges locatives non récupérables	1,31	9,0 %	1,29	8,6 %	0,84	5,7 %	0,98	6,2 %	0,30	2,0 %
Sous-total des charges externes	4,57	31,4 %	4,96	32,9 %	4,40	29,9 %	4,82	30,4 %	4,21	28,3 %
Amortissements nets ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ^[3]	-0,35	-2,4 %	-0,28	-1,9 %	-0,21	-1,4 %	-0,08	-0,5 %	-0,22	-1,5 %
Sous-total des charges internes	-0,35	-2,4 %	-0,28	-1,9 %	-0,21	-1,4 %	-0,08	-0,5 %	-0,22	-1,5 %
Total des charges ^[4]	4,23	29,0 %	4,68	31,1 %	4,19	28,4 %	4,73	29,9 %	3,98	26,8 %
Résultat courant	10,34	71,0 %	10,38	68,9 %	10,54	71,6 %	11,09	70,1 %	10,87	73,2 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation du report à nouveau	-	-	-	-	-0,01	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux	10,33	70,9 %	10,38	68,9 %	10,54	71,6 %	11,09	70,1 %	10,87	73,1 %
Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux	10,33	70,9 %	10,38	68,9 %	10,54	71,6 %	11,09	70,1 %	10,87	73,1 %

[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€)

	2025	Variation	2024
+ Fonds collectés	2 107 192	99 087	2 008 105
+ Emprunts	440 385	97 017	343 368
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	85 344	6 880	78 464
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	265 796	16 934	248 862
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	2 179 122	158 516	2 020 606
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs ^[1]	23	-	23
Sommes restant à investir	17 339	13 775	3 563

[1] Plus-values sur cessions d'actifs, nettes des honoraires de la société de gestion.

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.

	2025	2024
Valeurs disponibles au début de l'exercice	20 454	25 723
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	107 306	101 488
Cessions d'actifs ^[1]	-	-6
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	75 274	102 555
Variation des dettes hors solde sur dividendes	70 204	61 532
Dotations aux provisions	4 814	4 310
Total des ressources	257 598	269 879
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-16 620	-2 619
Acquisitions d'immeubles	158 516	170 816
Solde du dividende de l'exercice précédent	7 293	7 757
Acomptes sur dividendes de l'exercice ^[2]	99 655	95 199
Reprise d'amortissements et de provisions	3 777	3 997
Total des emplois	252 621	275 148
Valeurs disponibles en fin d'exercice	25 431	20 454

[1] Plus-values sur cessions d'actifs, nettes des honoraires de la société de gestion.
[2] Acomptes 2025.



LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

Comptes

État du patrimoine (en k€)

	2025		2024	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
Immobilisations locatives ^[1]	2 167 881	2 100 514	2 015 729	1 961 621
Immobilisations en cours	11 241	9 010	4 876	-
Titres de participation	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-1 392	-	-1 218	-
Total des placements immobiliers	2 177 730	2 109 524	2 019 388	1 961 621
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	31 501	31 501	15 733	15 733
Autres créances	27 584	27 584	46 459	46 459
Placements et disponibilités	25 431	25 431	20 454	20 454
Provisions pour risques et charges	-3 728	-3 728	-4 456	-4 456
Dettes financières	-448 912	-448 912	-352 637	-352 637
Dettes d'exploitation	-46 282	-46 282	-52 451	-52 451
Total des autres actifs et passifs d'exploitation	-414 405	-414 405	-326 898	-326 898
Total des comptes de régularisation actifs et passifs	-7 125	-7 125	-11 595	-11 595
Capitaux propres comptables	1 756 200	-	1 680 894	-
Valeur estimée du patrimoine ^[2]	-	1 687 994	-	1 623 128

[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 1^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Ouverture au 01/01/2025	Mouvements 2025	Clôture au 31/12/2025
Capital	1 573 738	71 827	1 645 564
Capital souscrit	1 573 738	71 827	1 645 564
Prime d'émission nette	107 040	3 448	110 488
Primes d'émission HT	434 367	27 261	461 628
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-327 327	-23 813	-351 140
Écarts d'évaluation	23	-	23
Réserves et report à nouveau	72	21	93
Résultat de l'exercice			
Résultat au 31/12/24	101 488	-101 488	-
Acomptes sur distribution au 31/12/24	-101 468	101 468	-
Résultat au 31/12/25	-	107 306	107 306
Acomptes sur distribution au 31/12/25	-	-107 274	-107 274
Total des capitaux propres	1 680 894	75 305	1 756 200

Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2025	31/12/2024
Dettes garanties	470 900	233 325
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	1 429
Garanties reçues	-66 654	-68 388
Aval, cautions	-	-

Compte de résultat (en k€)

	2025	2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	146 346	139 699
Charges facturées	47 028	26 060
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	3 681	5 404
Reprise de provisions	-	470
Transfert de charges immobilières	6 880	8 759
Total I : produits immobiliers	203 935	180 392
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	47 028	26 060
Travaux de gros entretiens	194	1 220
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	174	35
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	20 219	20 644
Charges sur acquisitions non réalisées	52	18
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	67 667	47 978
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	136 268	132 415

...

Compte de résultat (en k€) (suite)

	2025	2024
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	3 777	3 526
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	16 934	19 287
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Total I : produits d'exploitation	20 710	22 813
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion ^[2]	38 190	40 305
Diverses charges d'exploitation	791	2 356
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	4 643	3 522
Dépréciation des créances douteuses	-	768
Dotations aux provisions devises	-2	-15
Total II : charges d'exploitation	43 622	46 935
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-22 911	-24 122
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	1 190	2 133
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I : produits financiers	1 190	2 133
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	4 930	7 085
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	2 280	1 852
Dépréciations	-	-
Total II : charges financières	7 210	8 937
Résultat financier C = (I-II)	-6 021	-6 803
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
Total I : produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	31	1
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II : charges exceptionnelles	31	1
Résultat exceptionnel D = (I-II)	-31	-1 137
Résultat net (A+B+C+D)	107 306	101 488

[1] Les transferts de charges d'exploitation correspondent aux commissions de souscription.
[2] Dont les commissions de souscription pour 16 934 k€ en 2025 et 19 287 k€ en 2024.

Annexe aux comptes

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

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié et des dispositions du règlement ANC n° 2022-06 (première année d'application à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, sans incidence significative sur les comptes de la SCPI), relatifs 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 bilanciell

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 bilanciell

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 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains et constructions locatives	1 994 920	143 708	-	2 138 627
Immobilisations en cours	4 876	11 377	5 012	11 241
Frais d'acquisition	20 809	8 444	-	29 253
Titres de participation	-	-	-	-
Total	2 020 606	163 529	5 012	2 179 122

Détail des immobilisations en cours (en k€)

	2025	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Basingstoke	1 558	-
Belfast	142	142
City Walk	273	273
Dartford	247	247
Estate Vizzola Ticino – Tribe	3	-
Navigation square block a Cork	193	-
Oldbury	530	530
The Point	948	948
Utrecht	21	-
Oldenburg	89	-
Exeter	39	-
Estate Trieste	11	-
Manchester – Dovecote	64	-
Estate Rome – Colt Tech	292	292
Sandnes	21	-
Muntstraat 15	8	-
Rotterdam Lijnbaan	125	125
Edificio Nodo	161	-
NH Hotel Utrecht	241	241
Capgemini Utrecht	813	813
Estate Cernusco	5 400	5 400
Rio Maior Nobre – Portugal	64	-
Total	11 241	9 010

État des provisions pour gros entretiens (en k€)

	Provision au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Provision au 31/12/2025
		Immeubles acquis	Patrimoine existant	Immeubles cédés	Patrimoine existant	
Montant	1 218	-	174	-	-	1 392
				Date début	Montant provision	
Dépenses prévisionnelles sur N+1				01/01/25	1 348	
Dépenses prévisionnelles sur N+2				01/01/26	44	
Dépenses prévisionnelles sur N+3				01/01/27	-	
Dépenses prévisionnelles sur N+4				01/01/28	-	
Dépenses prévisionnelles sur N+5				01/01/29	-	
Total						1 392

Dettes financières (en k€)

Décomposition des postes du bilan	2025	2024
Emprunts	441 159	345 191
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	441 159	345 191
Total des dépôts de garantie reçus	7 753	7 446

Détail des emprunts (en k€)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	285 125	55 000	340 125
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	100 260	-	-	100 260
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Total	100 260	285 125	55 000	440 385

Dettes garanties (en k€)

Ligne de crédit	Type de garanties	Actifs	Montants des garanties données
Allied Irish Banks PLC	Hypothèque inscrite	Cherrywood, Navigation Square	47 425
Erste Bank 2024	Hypothèque inscrite	Warsaw_Hub	35 000
Erste Bank 2025	Hypothèque inscrite	Axis, Kapelanka & Warsaw-dsv	105 000
HSBC	Hypothèque inscrite	Basing_sh / Birmingham / Calne / Chelm / Coventry / Dale_Liverpool / Dartford / Lublin / Poznan / Poznan / Nowy / Rynek / Swarzędz & Vizzola Ticino / Tribe	115 000
Münchener Bank	Hypothèque inscrite	Utrecht_Cap	31 000
Société Générale 2024	Hypothèque inscrite	Ahoy – Rotterdam / NH Utrecht	62 475
Société Générale 2025	Hypothèque inscrite	Deansgate, Glasgow_3 / Maidenhead / West George Street / Glasgow	75 000
Total			470 900

Ratio d’endettement (en k€)

	2025	2024
Emprunts bancaires	441 159	345 191
Engagements immobiliers	-	-
Valeur de réalisation	1 687 994	1 623 128
Ratio d’endettement	26 %	21 %

Informations relatives aux capitaux propres

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

	2025	2024
+ Plus ou moins-values réalisées sur cessions d’immeubles réalisées ^[1]	-	6 529
- Fiscalité déjà réglée pour le compte des personnes physiques	-	1 043
- 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

[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 31/12/2025 s’obtient en partant du solde au 31/12/2024.

Affectation du résultat 2024 (en k€)

	2025
Résultat net de l’exercice 2024	101 488
Réserves et report à nouveau 2024	72
Distribution au titre de l’exercice 2024	-101 468
Réserves et report à nouveau après affectation	93

Valeurs de la société au 31 décembre 2025

- 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 10 970 968 parts au 31 décembre 2025.

	2025	2025 par part	2024	2024 par part
	en k€	en €	en k€	en €
Placements immobiliers	2 177 730	-	2 019 388	-
Autres actifs nets ^[1]	-421 530	-	-338 493	-
Valeur comptable	1 756 200	160,08	1 680 894	160,21
Valeur vénale des immobilisations locatives	2 109 524	-	1 961 621	-
Autres actifs nets ^[1]	-421 530	-	-338 493	-
Valeur de réalisation	1 687 994	153,86	1 623 127	154,71
Frais nécessaires pour l’acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l’exercice ^[2]	140 306	12,79	129 917	-
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	249 314	22,72	239 052	-
Valeur de reconstitution	2 077 613	189,37	1 992 096	189,88

[1] Les autres actifs nets correspondent à l’actif circulant net moins déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

[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€)	2025	2024
Créances locataires	30 121	13 685
Créances douteuses	3 091	3 758
Dépréciation des créances locataires	-1 710	-1 710
Total des créances locataires et comptes rattachés	31 501	15 733
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	25 737	31 140
Syndics	-	-
Autres débiteurs	1 847	15 319
Total des autres créances	27 584	46 459

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025	2024
Emprunts	441 159	345 191
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	441 159	345 191
Total des dépôts de garantie reçus	7 753	7 446
Locataires créditeurs	-	980
Fournisseurs et comptes rattachés	10 311	8 783
État et autres collectivités	26 130	34 587
Dettes sur distribution	9 554	8 101
Autres créditeurs	287	-
Total des autres dettes	46 282	52 451

Détail des comptes de régularisation

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025	2024
Charges constatées d’avance	10 295	5 861
Produits constatés d’avance	-17 420	-17 456
Total	-7 125	-11 595

Informations relatives au compte de résultat

Produits de l'activité immobilière (en k€)

	2025	2024
Loyers	146 346	139 699
Charges facturées	47 028	26 060
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	3 681	5 404
Reprise de provisions	-	470
Transfert de charges immobilières	6 880	8 759
Total I : produits immobiliers	203 935	180 392

Les loyers et les charges facturées représentent 95 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

Charges de l'activité immobilière (en k€)

	2025	2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	47 028	26 060
Travaux de gros entretiens	194	1 220
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	174	35
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	20 219	20 644
Charges sur acquisitions non réalisées	52	18
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
Total II : charges immobilières	67 667	47 978

Les autres charges immobilières de 20 219 k€ correspondent principalement aux :

- droits d'enregistrement pour 6 880 k€ ;
- charges financières pour 8 840 k€.

Produits d'exploitation de la société

Les produits d'exploitation, d'un montant de 16 934 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d'exploitation intégralement constitué des commissions de souscription.

Charges d'exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l'exercice 2025 :

- 12,40 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, en zone euro, sont perçus par la société de gestion au titre des commissions de gestion, soit 3 787 k€ ;
- 15,90 % HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets, hors zone euro, sont perçus par la société de gestion au titre des commissions de gestion, soit 17 497 k€ ;
- 12 % TTC du prix de souscription, soit 16 934 k€.

Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -6 021 k€ et est principalement constitué de charges d'intérêts d'emprunts pour 4 930 k€ et de pertes de change pour 2 279 k€.

Résultat exceptionnel

Néant.



Autres informations

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par les 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€)

	2025		2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureau	1 324 039	1 222 289	1 296 041	1 198 861
Commerce	293 291	319 262	279 215	295 208
Hôtellerie	256 738	290 275	233 774	257 673
Industriel et logistique	125 984	116 616	97 718	111 431
Santé	86 133	90 992	36 729	39 008
Éducation	35 023	41 426	35 023	40 566
Parking	17 420	19 654	17 420	18 874
Total	2 138 627	2 100 514	1 994 920	1 961 621

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/25

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 2025 en k€
Pays-Bas							
Bureau							
	Utrecht Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 056	56	5 000	3 120
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1 624	31/07/2020	12 205	105	12 100	11 800
	Capgemini Utrecht	21 000	30/07/2023	78 104	104	78 000	89 400
Commerce							
	Maastricht – Muntstraat 15	135	31/07/2020	2 977	77	2 900	1 400
Hôtellerie							
	Ahoy – Rotterdam Zuiderparkplein 80	9 908	11/04/2022	46 520	25	46 494	49 000
	NH Hotel Utrecht	18 053	23/09/2022	45 304	304	45 000	48 050
Espagne							
Bureau							
	Barcelona – Alta	8 365	16/07/2021	24 509	59	24 450	20 400
	Madrid – Edificio Nodo	29 259	01/07/2022	70 064	194	69 870	61 100
Allemagne							
Commerce							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 471	606	6 865	4 900
Portugal							
Commerce							
	Alcochete	1 489	10/04/2018	3 194	449	2 745	4 000
	Sesimbra	1 470	10/04/2018	2 348	-407	2 755	4 200
Industriel et logistique							
	Rio Maior – Nobre	9 943	19/07/2021	6 584	184	6 400	7 700
Irlande							
Bureau							
	Cherrywood Cherrywood Business Park	7 379	16/09/2020	28 125	425	27 700	22 000
	Cork – Navigation Square	11 230	20/05/2021	64 199	390	63 810	60 000
Pologne							
Bureau							
	Varsovie – Mangalia 2a	7 760	18/12/2018	21 616	1 099	20 516	17 200
	Poznan – Nowy Rynek	11 774	12/12/2019	37 359	98	37 261	39 400
	Varsovie Lopuzanska Business Centre	17 961	20/12/2019	35 571	216	35 355	24 000
	Varsovie – Ul. Tasmowa 10	20 319	16/06/2020	62 246	259	61 987	61 000
	Astris – Promienistych 1	13 541	30/12/2020	28 986	149	28 837	28 500
	Krakow – Kapelanka	18 587	30/11/2021	44 902	2 619	42 283	46 000
	Krakow – Axis	20 227	30/11/2021	54 491	127	54 364	60 000
Commerce							
	Poznan Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 406	106	20 300	23 500
	Chelm – Rejowiecka 179a	8 464	12/12/2019	8 614	16	8 598	9 800
	Lublin – Mełgiewska 16	9 705	12/12/2019	9 900	89	9 811	11 500
	Swarzedz – Sienkiewicza 23	7 680	12/12/2019	7 980	16	7 963	9 400
	Warsaw the Hub Rondo Daszynskiego 2b	22 556	18/12/2023	69 312	312	69 000	90 410
Hôtellerie							
	Warsaw the Hub Rondo Daszynskiego 2b	22 385	18/12/2023	69 312	312	69 000	90 410

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/25 (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 2025 en k€
Royaume-Uni							
Bureau							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	28 127	746	27 381	20 055
	Sheffield – Riverside East	11 093	19/12/2018	28 063	770	27 292	14 325
	Glasgow 45 Roberston street	7 154	15/02/2019	23 572	710	25 376	13 523
	Leeds – 1 City walk	5 871	09/08/2019	21 598	404	21 194	11 460
	Manchester – 1 Dovecote Old Hall Road	5 632	04/11/2019	16 426	241	16 185	11 689
	Cannock – Kingswood House Kingswood Dr, Norton Canes	3 729	22/11/2019	12 914	180	12 733	10 314
	Stockley Park 2 Roundwood avenue	9 071	26/02/2020	48 416	287	48 128	34 380
	Nottingham – 1 Mere Way	2 673	26/06/2020	7 084	120	6 964	7 077
	Leatherhead – Keats House	4 561	22/07/2020	21 683	273	21 410	17 648
	Solihull – Lansdowne Gate	5 667	17/08/2020	21 430	273	21 157	16 101
	Guildford – Onslow House	8 289	13/10/2020	42 712	511	42 202	43 548
	Edinburgh – Lochside Avenue	3 716	02/11/2020	12 536	211	12 325	5 329
	Maidenhead – The Point	7 107	11/12/2020	44 486	1 284	43 203	46 986
	Reading	2 608	11/02/2021	11 188	87	11 101	8 595
	Newcastle	3 158	30/07/2021	15 129	460	14 669	12 033
	Crawley – Doosan House	10 923	19/01/2022	36 132	390	35 741	33 922
	Nottingham – Trinity House	9 979	31/05/2022	33 406	396	33 010	28 650
	Manchester St James's Tower	8 044	20/06/2022	38 053	463	37 590	33 521
	Welwyn Garden City Albany Place	6 314	24/06/2022	18 255	263	17 991	9 741
	Milton Keynes Kents Hill – K1	2 497	19/08/2022	7 050	146	6 904	4 813
	Milton Keynes Kents Hill – K2	3 666	19/08/2022	9 810	209	9 601	11 460
	Staines – 2 Causeway	4 387	25/11/2022	24 458	360	24 098	20 112
	Milton Keynes Kents Hill – K3	1 219	09/12/2022	5 496	70	5 426	4 676
	Wimbledon – 22 Worple Road	3 281	23/12/2022	34 935	344	34 591	35 526
	Basingstoke Florence Building	5 706	30/05/2023	25 549	317	25 232	25 212
	191 West George Street Glasgow	7 650	30/06/2023	42 762	413	42 350	37 818
	1 West Regent Street	13 300	24/04/2024	54 327	1 037	53 290	66 697
	40 Clarendon Road	4 382	29/05/2024	23 107	200	22 906	23 264
	Manchester, Deansgate	8 081	30/09/2025	33 675	564	33 111	37 818
	120 Georges Street Edimbourg	9 300	20/11/2025	21 660	219	21 441	22 576
Commerce							
	Belfast 40-46 Donegall Place	6 289	11/06/2018	19 532	815	18 717	13 924
	Coalville – Retail Park	5 036	21/09/2018	11 419	220	11 199	12 606
	Exeter – 223-226 High Street	2 815	30/11/2018	6 896	128	6 768	4 011
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11 113	02/07/2019	23 172	523	22 649	30 942
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6 362	27/09/2019	12 265	255	12 010	10 601
	Leeds – 65-68 Briggate	1 688	12/11/2019	12 317	292	12 025	9 397
	Sainsbury's Calne	2 648	23/07/2024	15 635	291	15 344	19 482
	Sainsbury's and Car Park	4 400	27/09/2024	26 370	373	25 997	36 099
	Central 6 Retail Park	11 882	13/12/2024	32 672	460	32 212	35 125

...

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/25 (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 2025 en k€
	Cotswold Retail Park	3 079	18/03/2025	13 347	277	13 069	13 351
	Retail Park – Livingston	5 200	26/11/2025	13 270	166	13 104	13 236
	Hôtellerie						
	London – 80 Old Street	2 894	02/09/2022	15 570	256	15 314	14 783
	Exchange Buildings	8 584	09/08/2024	27 750	441	27 310	33 119
	Harrogate Travelodge & Pure Gym	3 874	25/06/2025	8 998	348	8 650	9 512
	Industriel et logistique						
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 165	487	12 678	8 366
	Stoke – Shelton Boulevard	7 514	01/07/2019	12 589	393	13 217	9 741
	Telford – Hortonwood 37	35 922	02/08/2019	33 409	434	32 975	33 887
	Liverpool – Skyways	18 059	29/10/2021	45 881	755	45 126	39 766
	Santé						
	Hythe – Hythe View	1 612	31/03/2022	6 040	105	5 935	5 741
	Hythe – Balgowan House	1 064	31/03/2022	6 180	110	6 070	6 435
	Hythe Saltwood Care Center	2 651	31/03/2022	9 138	136	9 002	9 202
	St Leonards Mulberry House	2 542	31/03/2022	15 925	203	15 722	16 898
	Manchester – City Labs	8 922	23/12/2025	49 861	457	49 404	52 716
	Éducation						
	Leeds University – Park Row	2 466	13/11/2020	9 536	138	9 397	9 626
	Parking – 67 Dale Street Liverpool	12 580	30/09/2023	17 868	448	17 420	19 654
Italie							
	Bureau						
	Rome – Via Simone Martini	3 687	05/05/2020	7 986	86	7 900	9 500
	Commerce						
	Trieste Viale XX Settembre 20	5 382	05/07/2019	11 516	116	11 400	12 550
	Hôtellerie						
	Vizzola Ticino VA	8 780	01/05/2024	45 145	175	44 970	45 400
Belgique							
	Éducation						
	Gent – Technologiepark Zwijnaarde 122	13 608	01/10/2019	25 696	70	25 626	31 800
Norvège							
	Commerce						
	Elverum – retail park	11 180	15/11/2019	19 229	304	18 924	18 087
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10 139	23/06/2020	18 163	230	17 933	21 152
Canada							
	Industriel et logistique						
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	10 392	16/20/20	15 725	137	15 588	17 156
	Total	725 508		2 164 345	29 253	2 138 627	2 100 514

Frais relatifs à la gestion de votre épargne

Frais de gestion	Taux	Base	Montants 2025
Commission de souscription	12 % TTC	Prix de souscription	16 934 k€
Commission de gestion en zone euro	12,40 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	3 787 k€
Commission de gestion hors zone euro	15,90 % HT	Loyers HT encaissés et produits financiers nets	17 497 k€
Commission de cession de parts	–	Montant forfaitaire pour toute cession	NA
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTC	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	–



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

04

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Caractéristiques principales au 31 décembre 2025

● Capital nominal	1 646 M€
● Distribution 2025 (par part)	10,33 €
● Valeur IFI 2025* (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)	2 139 M€
● Nombre de parts	10 970 968
● Nombre d'associés	57 557
● Distribution estimée 2026 (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 2025. 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 2025. 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 26,7 % 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 1 ^{er} 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)
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	–
2025	252 175	2,40 %	–	10 jours	–

Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Superficie totale (m²)	725 508	687 670	653 912	574 207	480 618
Surface vacante (m²)	50 212	34 622	31 557	22 288	11 596
Taux d'occupation physique (TOP) ^[1]	93,1 %	96,3 %	95,8 %	97,0 %	98,5 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	95,0 %	96,3 %	98,8 %	99,0 %	99,5 %

[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 2025 sont les suivantes, toutes en cours de relocation :

Taux de vacance physique : 6,9 %

● 1 à Utrecht (3 557 m²)	● 1 à Navigation Square Block – Cork (1 785 m²)	● 2 à Edificio Nodo (8 754 m²)
● 1 à Belfast (1 299 m²)	● 3 à Barcelona Alta (957 m²)	● 1 à Milton Keynes – Kents Hill (776 m²)
● 2 à Warsaw (3 347 m²)	● 1 à Newcastle (3 158 m²)	● 1 à 1 West Regent Street (152 m²)
● 1 à Basingstoke (1 293 m²)	● 1 à Basingstoke (1 293 m²)	● 3 à City Walk (2 815 m²)
● 1 à Manchester – Dovecote (614 m²)	● 3 à Kapelanka (937 m²)	● 4 à Edinburgh Lochside (3 716 m²)
● 2 à Lopuszanska Business Centre – Warsaw (1 077 m²)	● 2 à Axis (331 m²)	● 1 à Exeterr (957 m²)
● 1 à The Point (585 m²)	● 3 à Manchester – St James's Tower (2 356 m²)	● 1 à Sandnes (589 m²)
● 4 à Astris (2 684 m²)	● 3 à Welwyn Garden City – Albany Place (2 077 m²)	● 1 à Wimbledon – 22 Worple Road (782 m²)
● 3 à The Anchorage (2 138 m²)		● 1 à 201 Deansgate (626 m²)
		● 1 à Elverum Retail Park (2 850 m²)

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

	Bureau	Commerce	Hôtellerie	Industriel et logistique	Santé	Éducation	Parking	Total
Europe	58,2 %	15,2 %	13,8 %	4,8 %	4,3 %	2,0 %	0,9 %	99,2 %
Canada	–	–	–	0,8 %	–	–	–	0,8 %
Total	58,2 %	15,2 %	13,8 %	5,6 %	4,3 %	2,0 %	0,9 %	100 %

Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Bureau	Commerce	Hôtellerie	Industriel et logistique	Santé	Éducation	Parking	Total
Europe	52,7 %	19,1 %	10,3 %	9,4 %	2,3 %	2,2 %	1,7 %	98,6 %
Canada	–	–	–	1,4 %	–	–	–	1,4 %
Total	52,7 %	19,1 %	10,3 %	11,7 %	2,3 %	2,2 %	1,7 %	100 %

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025.

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 17 mars 2026, 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 2025, 141 millions d'euros brut, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de CORUM XL s'élève à 2,139 milliards d'euros et la SCPI compte 57 557 associés.

Sur l'exercice 2025, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à près de 16,9 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 21,3 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 2025, le développement des investissements s'est poursuivi avec six immeubles acquis à l'étranger pour un total de 147 millions d'euros, acte en main. Ces immeubles sont à usage de bureau (39 %), de santé (36 %), de commerce (19 %), d'hôtellerie (4 %) et d'éducation et loisirs (2 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,6 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 8,5 ans pour les nouvelles entreprises locataires.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre onze pays de la zone euro : 54 % au Royaume-Uni, 20 % en Pologne, 9 % aux Pays-Bas, 4 % en Irlande, 4 % en Espagne, 3 % en Italie, 2 % en Norvège, 1 % 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 2,1 milliards d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI a permis d'obtenir une diversification très significative, tant en termes de géographies que de typologies immobilières des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est très largement loué avec un taux d'occupation physique de 93,1 % (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 95,0 % (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 26 millions d'euros n'étaient pas investis au 31 décembre 2025.

En complément des projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- de formaliser dans la documentation réglementaire de la SCPI le mécanisme de compensation différée des retraits qui permet à la société de gestion d'utiliser les sommes issues des souscriptions libérées mais non encore investies afin de compenser des demandes de retraits intervenues dans les mois précédents, et ce dans la limite d'un exercice social ;
- d'adapter les statuts de la société aux évolutions réglementaires portant sur les décisions devant être prises en Assemblée Générale (article 28.1 des statuts de la SCPI).

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,
Président du Conseil de surveillance

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 2025, 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n° 2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 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 n° 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.



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

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 les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 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 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés
Commissaire aux comptes



Multi-locataires - Glasgow - Royaume-Uni
Acquis le 24 avril 2024

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025

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. Cette commission est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers (HT) encaissés et des produits nets de la période, fixé à 13,20 % TTC (soit 12,40 % HT) pour les actifs situés en zone euro et à 16,80 % TTC (soit 15,90 % HT) pour les actifs situés hors zone euro. Au 31 décembre 2025, le montant total de la commission de gestion s'élève à 21 284 445,99 € (HT) ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (12 % TTC) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 16 933 600,90 € (HT) ;
- commission d'arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTC) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2025, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris, le 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés
Commissaire 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, de politiques 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, les collaborateurs ont été formés et sensibilisés sur l'exercice 2025. Les collaborateurs exposés 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 à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM XL, notamment à travers ses bulletins d'information.

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

Le Comité d'Audit 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 annuel qui peut être adapté en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires.

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

- la sauvegarde des actifs ;
- la protection de l'intérêt des clients ;
- la transparence de l'information claire, exacte et non trompeuse ;

- la sécurisation des transactions immobilières ;
- le respect des règles et stratégie de gestion en conformité avec leur documentation juridique et réglementaire ;
- la prévention de toute situation de conflits d'intérêts potentiels et la gestion de tout conflit d'intérêts avéré.

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 relève « 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 pas néanmoins 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, sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseur 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 2025 est de 26 %.

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 trois ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs semestriellement, une nouvelle évaluation intervenant la troisième année. 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'informations 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

La politique de rémunération de CORUM AM, qui s'applique à l'ensemble des collaborateurs, intègre dans ses principes fondamentaux l'alignement des intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs :

- elle est cohérente et favorise une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des produits gérés ;
- elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société de gestion et des produits qu'elle gère et à ceux des investisseurs, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

La politique de rémunération englobe l'ensemble des composantes de la rémunération, qui comprennent la rémunération fixe et, le cas échéant, la rémunération variable.

La rémunération fixe rétribue les compétences, l'expérience professionnelle et le niveau de responsabilité. Elle tient compte des conditions de marché.

La rémunération variable est fonction de l'évaluation de la performance collective, mesurée à la fois au niveau de la société de gestion et des produits gérés, et de la performance individuelle. Elle tient compte d'éléments quantitatifs et qualitatifs, qui peuvent être établis sur base annuelle ou pluriannuelle.

Conformément aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE, 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 12 433 k€ pour 95 collaborateurs (exprimés en ETP) sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 82 % et de rémunérations variables à hauteur de 18 %.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s'établit à 6 206 k€.

PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

du 30 avril 2026

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 2025, 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 2025 tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 107 305 515,46 euros et un capital social nominal de 1 645 564 435,12 euros.

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 2025

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

Résultat net au 31 décembre 2025	107 305 515,46 €
Report à nouveau au 31 décembre 2025	92 934,51 €
Résultat disponible à affecter	107 398 449,97 €
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025	107 274 344,09 €
Report à nouveau après affectation	124 105,88 €

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	1 756 199,855,30 €	160,08 €
Valeur de réalisation	1 687 993 835,97 €	153,86 €
Valeur de reconstitution	2 077 613 175,68 €	189,37 €

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

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.

Sixième résolution

Composition du Conseil de surveillance

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

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

Septième résolution

Élection des membres du Conseil de surveillance

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

Sous réserve de l'adoption de la sixième résolution, l'Assemblée Générale nomme au poste de membre du Conseil de surveillance les huit candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés parmi la liste des candidats ci-dessous :

Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique) :

1. **Bapte Lesly**, propriétaire de 793,65 parts, demeurant au Vauclin, 39 ans, agriculteur-éleveur, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
2. **Daniel Christophe**, propriétaire de 600 parts, demeurant à Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, 49 ans, ingénieur patrimonial, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.
3. **Macquet Marie-Hélène**, propriétaire de 333 parts, 68 ans, demeurant à Montardon, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM USA.

4. **Masset Emmanuel**, propriétaire de 365 parts, demeurant à Paris, 55 ans, avocat, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.

5. **Prevost Isabelle**, propriétaire de 728 parts, demeurant à Sainte-Colombe, 55 ans, directeur de cabinet de conseils, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM Eurion.

6. **Tortajada Stéphane**, propriétaire de 606 parts, demeurant à Paris, 53 ans, membre du directoire et directeur financier au sein de Klepierre, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM Origin.

7. **Financière de l'Aqueduc, société civile (RCS Versailles 529 598 104)**, représentée par Clasquin Pierre, propriétaire de 6 637 parts, demeurant aux Clayes-sous-Bois, 58 ans, entrepreneur/dirigeant et investisseur, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM Origin.

8. **Les Abeilles Royales, société civile immobilière (RCS Versailles 851 031 237)**, représentée par Delbecq Guillaume, propriétaire de 826 parts, demeurant à Versailles, 52 ans, associé/dirigeant, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance de la SCPI CORUM USA.

Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique) :

9. **Aissa El Bey Abdeldjalil**, propriétaire de 197 parts, demeurant à Plouzané, 44 ans, enseignant chercheur en tant que professeur des universités à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique Technopôle Brest-Iroise, titulaire d'un mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI non gérée par CORUM Asset Management.

10. **Courty Julien**, propriétaire de 2020 parts, demeurant à Brunoy, 41 ans, ingénieur d'études de maintenance, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.

11. **Domagata Alexandre**, propriétaire de 297 parts, demeurant à Sainte-Geneviève-des-Bois, 37 ans, pilote CMA-CGM, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.

12. **Romeur Marc**, propriétaire de 104 parts, demeurant au Vaumain, 61 ans, retraité, titulaire d'aucun mandat de membre du Conseil de surveillance d'une SCPI, SEF ou GFI.

Huitième 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

Neuvième résolution

Précision du mécanisme de compensation des souscriptions/retraits et modification corrélative des statuts de la société

Afin de prendre en compte l'évolution des pratiques de place relatives aux modalités d'exécution des demandes de retrait, l'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de préciser le fonctionnement du mécanisme de compensation des souscriptions/retraits.

L'Assemblée Générale prend acte que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait et décide de modifier en conséquence l'article 14 des statuts « **Retrait d'un associé** » comme suit :

Ancienne rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.
2. La société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société, n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »



Nouvelle rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.
2. La société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la société, n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du CMF, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution

Modification de l'article 28.1 des statuts de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 28.1 des statuts de la société « **Assemblée Générale Ordinaire** » comme suit :

Ancienne rédaction

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les commissaires aux comptes, et les membres du Conseil de surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la société de gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des marchés financiers. »

Nouvelle rédaction

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

~~Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.~~

Elle nomme, renouvelle ou remplace les commissaires aux comptes, et les membres du Conseil de surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la société de gestion.

~~Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des marchés financiers. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.



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

Onzième 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.

Philippe Cervesi

Président de la société de gestion
CORUM Asset Management



CORUM XL

CORUM XL, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 20 décembre 2016 et ouverte au public le 3 avril 2017.

Composition du Conseil de surveillance

- 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

Le mandat de l'expert immobilier 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

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

Le dépositaire

Société Générale Securities Services
29 boulevard Haussmann
75009 Paris

www.corum.fr

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

CORUM
XL