



# 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

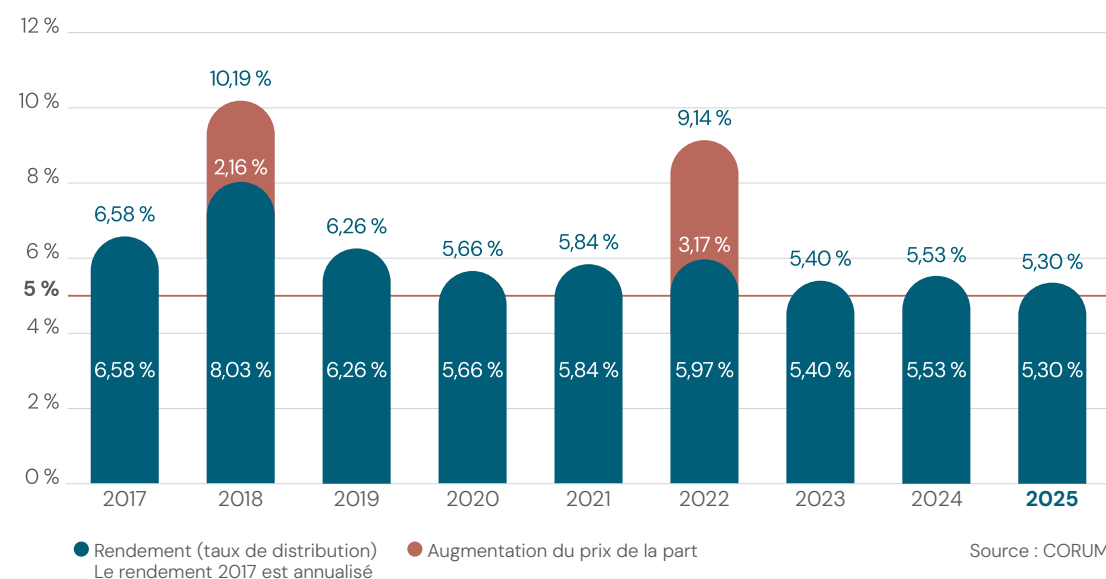
### La performance globale annuelle de votre SCPI CORUM XL

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

## 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<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2022



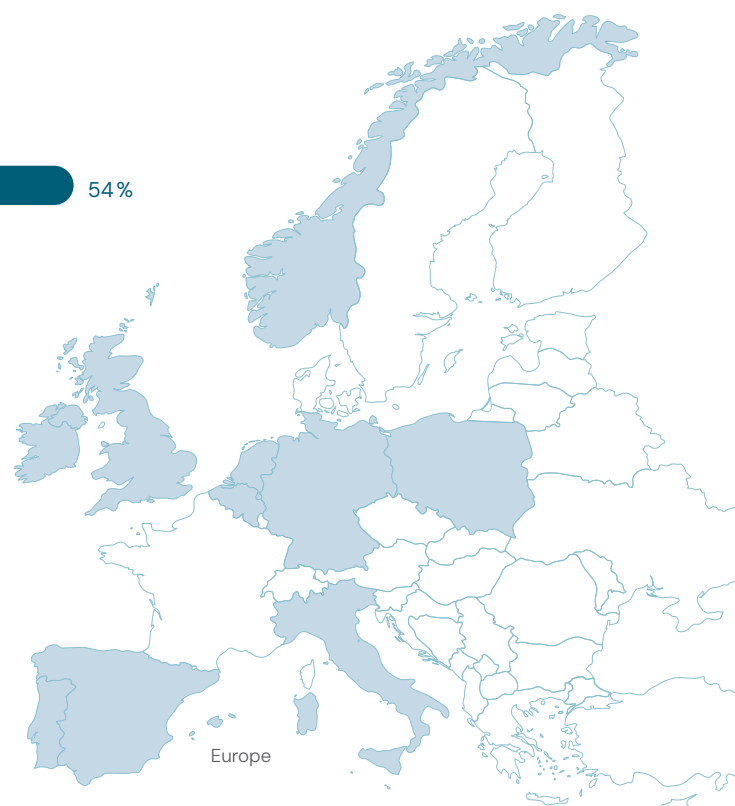
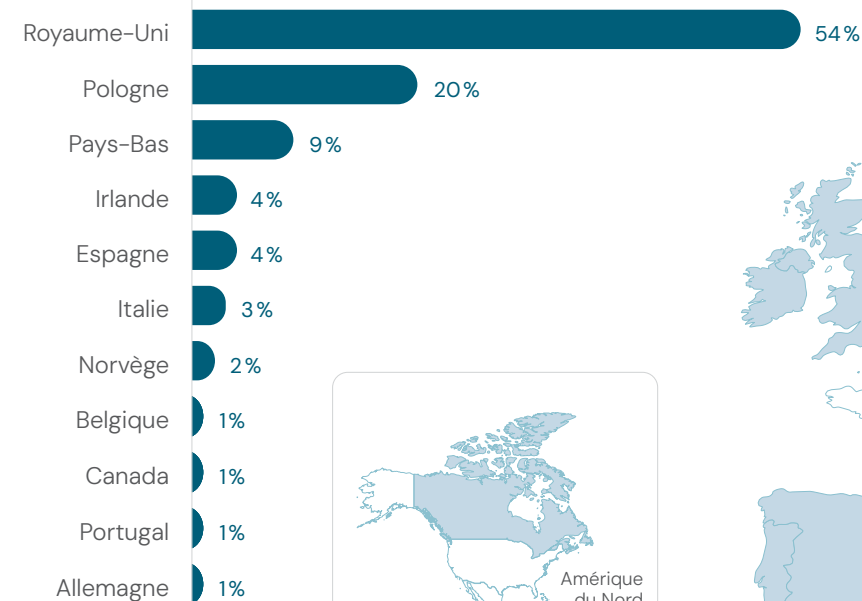
02

# 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)<sup>[1]</sup> 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 m<sup>2</sup>**

superficie totale  
(dont superficie vacante : 50 212 m<sup>2</sup>)

[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<sup>[2]</sup>



**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<sup>[1]</sup> : 7,14 %

Surface : 3 066 m<sup>2</sup>  
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<sup>[1]</sup> : 7,5 %

Surface : 3 900 m<sup>2</sup>  
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



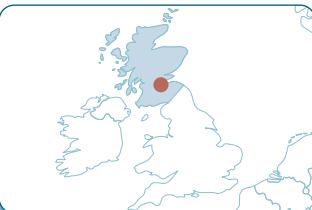
Prix : 35 M€  
Rendement à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 8,5 %

Surface : 8 080 m<sup>2</sup>  
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<sup>[1]</sup> : 7,4 %

Surface : 9 300 m<sup>2</sup>  
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<sup>[1]</sup> : 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<sup>[1]</sup> : 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 <sup>[1]</sup>                                                     | 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 <sup>[1]</sup> | 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 <sup>[2]</sup>                | 4,12 %  | 4,15 %  | +4,28 % | +5,34 % | NA      |
| Taux de distribution <sup>[3]</sup>                     | 5,30 %  | 5,53 %  | 5,40 %  | 5,97 %  | 5,84 %  |
| Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>             | -       | -       | -       | +3,17 % | -       |

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.  
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 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<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part (nouvelle méthode au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> 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 <sup>[1]</sup>           |               |                 |               |                 |
| 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 <sup>[2]</sup>          |               |                 |               |                 |
| 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 <sup>[1]</sup>            | 107 306       | 10,33           | 101 488       | 10,38           |
| Dividende <sup>[3]</sup>                        | 107 274       | 10,33           | 105 546       | 10,78           |
| 4 – Patrimoine <sup>[2]</sup>                   |               |                 |               |                 |
| 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<br>total des<br>revenus | 2024         | % du<br>total des<br>revenus | 2023         | % du<br>total des<br>revenus | 2022         | % du<br>total des<br>revenus | 2021         | % du<br>total des<br>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 <sup>[1]</sup>                              | 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                                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            |
| <b>Total des revenus<sup>[2]</sup></b>                          | <b>14,56</b> | <b>100,0 %</b>               | <b>15,06</b> | <b>100,0 %</b>               | <b>14,73</b> | <b>100,0 %</b>               | <b>15,82</b> | <b>100,0 %</b>               | <b>14,85</b> | <b>100,0 %</b>               |
| 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 %                        |
| <b>Sous-total des charges externes</b>                          | <b>4,57</b>  | <b>31,4 %</b>                | <b>4,96</b>  | <b>32,9 %</b>                | <b>4,40</b>  | <b>29,9 %</b>                | <b>4,82</b>  | <b>30,4 %</b>                | <b>4,21</b>  | <b>28,3 %</b>                |
| Amortissements nets <sup>[3]</sup>                              | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            | -            | -                            |
| Provisions nettes <sup>[3]</sup>                                | -0,35        | -2,4 %                       | -0,28        | -1,9 %                       | -0,21        | -1,4 %                       | -0,08        | -0,5 %                       | -0,22        | -1,5 %                       |
| <b>Sous-total des charges internes</b>                          | <b>-0,35</b> | <b>-2,4 %</b>                | <b>-0,28</b> | <b>-1,9 %</b>                | <b>-0,21</b> | <b>-1,4 %</b>                | <b>-0,08</b> | <b>-0,5 %</b>                | <b>-0,22</b> | <b>-1,5 %</b>                |
| <b>Total des charges<sup>[4]</sup></b>                          | <b>4,23</b>  | <b>29,0 %</b>                | <b>4,68</b>  | <b>31,1 %</b>                | <b>4,19</b>  | <b>28,4 %</b>                | <b>4,73</b>  | <b>29,9 %</b>                | <b>3,98</b>  | <b>26,8 %</b>                |
| <b>Résultat courant</b>                                         | <b>10,34</b> | <b>71,0 %</b>                | <b>10,38</b> | <b>68,9 %</b>                | <b>10,54</b> | <b>71,6 %</b>                | <b>11,09</b> | <b>70,1 %</b>                | <b>10,87</b> | <b>73,2 %</b>                |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                                    | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     | <b>-</b>     | <b>-</b>                     |
| Variation du report à nouveau                                   | -            | -                            | -            | -                            | -0,01        | -                            | -            | -                            | -            | -                            |
| <b>Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux</b> | <b>10,33</b> | <b>70,9 %</b>                | <b>10,38</b> | <b>68,9 %</b>                | <b>10,54</b> | <b>71,6 %</b>                | <b>11,09</b> | <b>70,1 %</b>                | <b>10,87</b> | <b>73,1 %</b>                |
| <b>Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux</b> | <b>10,33</b> | <b>70,9 %</b>                | <b>10,38</b> | <b>68,9 %</b>                | <b>10,54</b> | <b>71,6 %</b>                | <b>11,09</b> | <b>70,1 %</b>                | <b>10,87</b> | <b>73,1 %</b>                |

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.  
[2] Hors prélèvements sur la prime d'émission.  
[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.  
[4] Hors amortissements, frais et commissions de 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 <sup>[1]</sup>                                       | 23            | -             | 23           |
| <b>Sommes restant à investir</b>                                                                   | <b>17 339</b> | <b>13 775</b> | <b>3 563</b> |

[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           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>    | <b>20 454</b>  | <b>25 723</b>  |
| <b>Ressources de l'exercice</b>                      |                |                |
| Bénéfice de l'exercice                               | 107 306        | 101 488        |
| Cessions d'actifs <sup>[1]</sup>                     | -              | -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          |
| <b>Total des ressources</b>                          | <b>257 598</b> | <b>269 879</b> |
| <b>Emplois de l'exercice</b>                         |                |                |
| 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 <sup>[2]</sup> | 99 655         | 95 199         |
| Reprise d'amortissements et de provisions            | 3 777          | 3 997          |
| <b>Total des emplois</b>                             | <b>252 621</b> | <b>275 148</b> |
| <b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>         | <b>25 431</b>  | <b>20 454</b>  |

[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<br>bilancieller | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilancieller | Valeurs<br>estimées |
| Immobilisations locatives <sup>[1]</sup>              | 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 <sup>[2]</sup>           | -                       | 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<sup>er</sup> juillet 1971.

### Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

|                                            | Ouverture<br>au 01/01/2025 | Mouvements<br>2025 | Clôture<br>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           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Produits d'exploitation</b>                                             |                |                |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                                    | -              | -              |
| Reprise de provisions d'exploitation                                       | 3 777          | 3 526          |
| Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>                        | 16 934         | 19 287         |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                             | -              | -              |
| <b>Total I : produits d'exploitation</b>                                   | <b>20 710</b>  | <b>22 813</b>  |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                              |                |                |
| Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>                        | 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            |
| <b>Total II : charges d'exploitation</b>                                   | <b>43 622</b>  | <b>46 935</b>  |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b> | <b>-22 911</b> | <b>-24 122</b> |
| <b>Produits financiers</b>                                                 |                |                |
| Dividendes des participations non contrôlées                               | -              | -              |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   | -              | -              |
| Autres produits financiers                                                 | 1 190          | 2 133          |
| Reprise de provisions sur charges financières                              | -              | -              |
| <b>Total I : produits financiers</b>                                       | <b>1 190</b>   | <b>2 133</b>   |
| <b>Charges financières</b>                                                 |                |                |
| Charges d'intérêts des emprunts                                            | 4 930          | 7 085          |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    | -              | -              |
| Autres charges financières                                                 | 2 280          | 1 852          |
| Dépréciations                                                              | -              | -              |
| <b>Total II : charges financières</b>                                      | <b>7 210</b>   | <b>8 937</b>   |
| <b>Résultat financier C = (I-II)</b>                                       | <b>-6 021</b>  | <b>-6 803</b>  |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                              |                |                |
| Produits exceptionnels                                                     | -              | -              |
| Reprise de provisions exceptionnelles                                      | -              | -              |
| <b>Total I : produits exceptionnels</b>                                    | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                             |                |                |
| Charges exceptionnelles                                                    | 31             | 1              |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles             | -              | -              |
| <b>Total II : charges exceptionnelles</b>                                  | <b>31</b>      | <b>1</b>       |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>                                    | <b>-31</b>     | <b>-1 137</b>  |
| <b>Résultat net (A+B+C+D)</b>                                              | <b>107 306</b> | <b>101 488</b> |

[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<sup>er</sup> 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 <sup>[1]</sup> | -    | 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 <sup>[2]</sup>           | -    | 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 <sup>[1]</sup>                                                                               | -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 <sup>[1]</sup>                                                                               | -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 <sup>[2]</sup> | 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<br>Maarssenbroeksedijk 2        | 3 557         | 03/05/2017         | 5 056                        | 56                                         | 5 000                 | 3 120                 |
|                          | Rotterdam Lijnbaan<br>Lijnbaan 52       | 1 624         | 31/07/2020         | 12 205                       | 105                                        | 12 100                | 11 800                |
|                          | Cappgemini 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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>Daszynskiego 2b | 22 556        | 18/12/2023         | 69 312                       | 312                                        | 69 000                | 90 410                |
| Hôtellerie               |                                         |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|                          | Warsaw the Hub Rondo<br>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<br>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<br>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<br>Old Hall Road                         | 5 632         | 04/11/2019         | 16 426                       | 241                                        | 16 185                | 11 689                |
|             | Cannock – Kingswood House<br>Kingswood Dr, Norton Canes          | 3 729         | 22/11/2019         | 12 914                       | 180                                        | 12 733                | 10 314                |
|             | Stockley Park<br>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<br>St James's Tower                                   | 8 044         | 20/06/2022         | 38 053                       | 463                                        | 37 590                | 33 521                |
|             | Welwyn Garden City<br>Albany Place                               | 6 314         | 24/06/2022         | 18 255                       | 263                                        | 17 991                | 9 741                 |
|             | Milton Keynes<br>Kents Hill – K1                                 | 2 497         | 19/08/2022         | 7 050                        | 146                                        | 6 904                 | 4 813                 |
|             | Milton Keynes<br>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<br>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<br>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<br>Edimbourg                                  | 9 300         | 20/11/2025         | 21 660                       | 219                                        | 21 441                | 22 576                |
| Commerce    |                                                                  |               |                    |                              |                                            |                       |                       |
|             | Belfast<br>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<br>Gaston Wood Retail Park                           | 11 113        | 02/07/2019         | 23 172                       | 523                                        | 22 649                | 30 942                |
|             | Cardiff – Shop Unit F<br>10-38 The Hayes<br>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<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> 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) <sup>[1]</sup>  | 93,1 %     | 96,3 %     | 95,8 %     | 97,0 %     | 98,5 %     |
| Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup> | 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> niveau, réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'équipe Contrôle interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3<sup>e</sup> niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel.

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

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle 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’Aquaduc, 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](http://www.corum.fr)

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

**CORUM**  
XL