



VOTRE VIE D'ASSOCIÉ L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2018

RAPPORT ANNUEL





MERCI À

ÉRIK V., FRANÇOIS R.
ET JEAN-NOËL D.,
ASSOCIÉS CORUM XL,
QUI ONT AIMABLEMENT
ACCEPTÉ DE FIGURER
DANS CE RAPPORT
ANNUEL.



MESSAGE DU PRÉSIDENT

_4

TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

_6

L'essentiel
de l'année
2018

_7

Les
performances
2018

_9

SAVOIR OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER

_11

L'analyse
du marché
immobilier

_12

SE DÉVELOPPER ET INNOVER

_14

Le patrimoine
immobilier

_15

Les immeubles
acquis en 2018

_18

L'environnement

_23

SAVOIR FAIRE LA DIFFÉRENCE

_25

Les distinctions

_26

La stratégie
2019

_27

LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

_28

Le marché
des parts

_29

Données
financières

_30

Comptes
annuels 2018

_33

RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

_43

Rapports

_44

Projets des
résolutions
à l'Assemblée
Générale

_51



Message du Président



_FRÉDÉRIC PUZIN
PRÉSIDENT
DE CORUM



Votre épargne est le résultat de vos efforts et peut-être aussi de ceux de vos parents ou grands-parents. C'est donc le résultat d'années de travail, d'implication, de peine et de joie. Votre épargne, c'est aussi vos projets : les études de vos enfants, votre retraite, un rêve à réaliser... L'épargne, c'est le lien entre vos efforts passés et votre vie future. Chez CORUM, nous sommes conscients de la responsabilité qui nous incombe et c'est pourquoi nous avons une certaine conception de l'épargne. Les placements que nous vous proposons en sont d'ailleurs le reflet.

UNE PHILOSOPHIE AXÉE SUR DES PLACEMENTS SIMPLES ET ACCESSIBLES, CENTRÉS SUR LE FINANCEMENT DES ENTREPRISES.

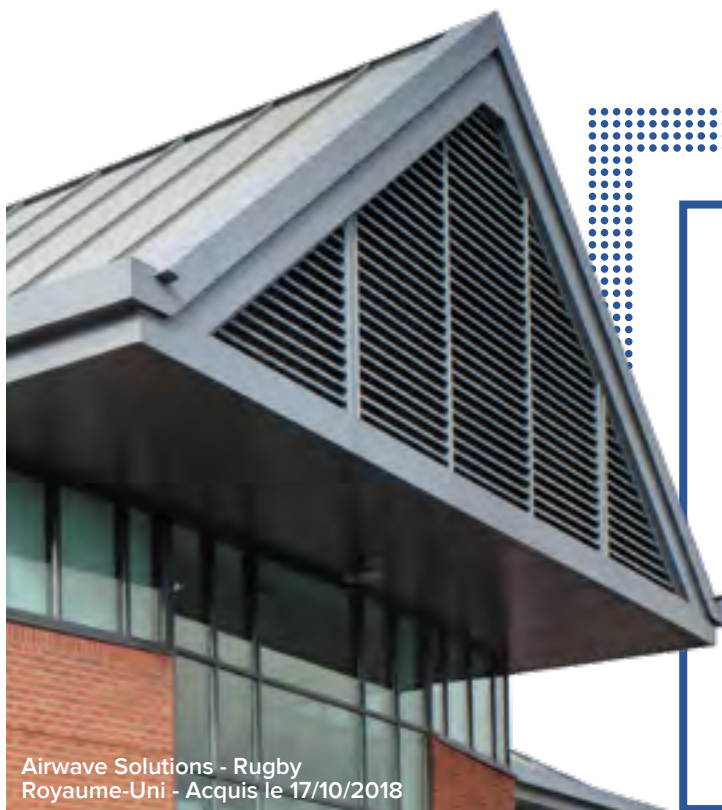
Il est temps de restaurer la confiance des épargnants en arrêtant de proposer des produits incompréhensibles et illisibles. Évitions que l'épargne des ménages profite à des "instruments" financiers déconnectés de l'économie réelle. Comme pour les biens de grande consommation, le futur de l'épargne ce sont les "circuits courts" : privilégions l'investissement direct, le seul à même de financer le développement et la croissance des entreprises.

ENCOURAGEONS L'ÉPARGNE LONG TERME.

Nous sommes dans une société qui privilégie l'enrichissement rapide en oubliant qu'on ne crée pas de valeur sans penser "long terme". La chimère de la "liquidité immédiate", c'est-à-dire la faculté de pouvoir retirer son épargne à tout instant, comme sur le livret A ou à la bourse, crée l'instabilité et les crises financières. L'épargne doit être investie dans la durée afin de réaliser des financements qui bénéficient à l'économie réelle. Nous entrerons alors dans un cercle vertueux entre les épargnants et les entreprises qui créent des emplois et font des investissements. Rassurons-nous, le long terme n'est pas synonyme de placement sur 30 ans. Un horizon entre 5 et 10 ans offre aussi de belles perspectives à l'échelle d'une vie, de vos projets.

Pour penser "long terme", il faut que nous redevenions acteurs de notre épargne : nous devons comprendre comment et dans quel but est employé notre argent. Sans devenir un expert, vous devez être mieux informé. C'est d'abord vous parler "français" : n'acceptons plus ce "jargonage" qui rend les choses plus compliquées qu'elles ne le sont. Vous informer, c'est aussi vous parler simplement de l'économie et de ses cycles. Ainsi vous aurez tous les atouts pour comprendre les choix qui vous sont proposés et décider des placements les mieux adaptés à vos projets.





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



AVEC CORUM XL
VOUS COMPRENEZ
OÙ ET COMMENT
EST INVESTIE
VOTRE ÉPARGNE.



Pour réorienter l'épargne stérile vers une épargne productive, il faut se concentrer sur les chantiers destinés à vous donner le goût d'investir. Pour cela, **nous faisons le choix de proposer des produits d'épargne simples, transparents et accessibles au plus grand nombre**. Chez CORUM XL, c'est la voie que nous suivons, souvent en innovant, toujours en considérant que l'on peut améliorer l'existant :

- En communiquant un objectif de performance clairement défini.
- En investissant partout en Europe dans des immeubles qui contribuent directement au développement des entreprises et qui leur permettent de dégager des fonds pour leurs activités.
- En informant de façon régulière et quasi instantanée les membres de la communauté CORUM XL sur l'usage de leur épargne : investissements, résultats financiers, distributions de dividendes...
- En proposant des services répondant aux demandes des épargnants, par exemple la possibilité de choisir entre recevoir un dividende mensuel ou le réinvestir.

Être transparent, c'est vous présenter telle qu'elle est la réalité des marchés immobiliers sur lesquels est investie CORUM XL. Philippe Cervesi, Directeur des Investissements, partagera avec vous dans ce document la difficulté d'investir aujourd'hui dans la zone euro et pourquoi il est nécessaire d'être prudent et de viser plus loin. Il vous expliquera

aussi quelles sont nos convictions sur le Royaume-Uni et pourquoi nous considérons le Brexit comme une opportunité historique.

Vincent Dominique, Directeur Général, en charge du patrimoine, vous informera des moyens mis en œuvre avec les locataires pour valoriser le patrimoine.

Fin 2018, CORUM XL est investie dans 7 pays de la zone euro et au-delà : Royaume-Uni, Pologne, Allemagne, Irlande, Portugal, Espagne et Pays-Bas. C'est un beau parcours réalisé en un peu moins de 2 ans. Le rendement est de 7,91 % après 6,58 % en 2017. Avoir fait encore mieux en 2018 est une satisfaction dont il ne faut pas se priver même si l'objectif reste le même : 5 % de rendement et une création de valeur sur 10 ans de 10 % (rendement + appréciation du prix de la part).

Nous nous sommes efforcés de rendre ce document simple, clair, lisible, en un mot compréhensible en évitant notamment le "jargonage". Bien entendu, comme ce rapport doit répondre à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne la partie financière (page 28), tout ne peut être rendu "digeste". Avec votre aide, nous pouvons encore en améliorer la lisibilité. Si vous avez des suggestions ou simplement des questions, n'hésitez pas à nous en faire part à l'adresse suivante : corum@corum.fr.

Temps forts de l'année



**CORUM XL
RÉPOND À
MON BESOIN
DE REVENUS
RÉGULIERS.**



**_ÉRIK V.
ASSOCIÉ CORUM XL
ISSY-LES-MOULINEAUX
(92)**

Ce qui est pas mal chez CORUM XL, c'est qu'il y en a pour tout le monde. En fonction de sa situation particulière, chacun peut trouver une solution efficace qui correspond à son besoin, que ce soit le plan épargne immobilier, le démembrement, le réinvestissement des dividendes ou le revenu mensuel... Je pense qu'il est difficile de ne pas trouver une solution qui nous convient.





L'essentiel de l'année

2018

UNE ANNÉE 2018 EN PHASE AVEC LES OBJECTIFS PROPOSÉS PAR CORUM XL À TOUS SES ASSOCIÉS.

ACHETER DES PARTS DE CORUM XL EST UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER. COMME TOUT PLACEMENT IMMOBILIER, IL S'AGIT D'UN INVESTISSEMENT LONG TERME DONT LA LIQUIDITÉ EST LIMITÉE, IL EXISTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL, LES REVENUS NE SONT PAS GARANTIS ET DÉPENDRONT DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DU COURS DES DEVICES. NOUS VOUS RECOMMANDONS UNE DURÉE DE PLACEMENT DE 10 ANS MINIMUM. LES PERFORMANCES PASSÉES NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES PERFORMANCES FUTURES. AVANT TOUT INVESTISSEMENT, VOUS DEVEZ VÉRIFIER QU'IL EST ADAPTÉ À VOTRE SITUATION PATRIMONIALE.



PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER

Avec le Plan Épargne Immobilier, les associés de CORUM XL constituent leur épargne à leur rythme, en choisissant la fréquence et le montant de leurs versements à partir de 50 € (tous frais inclus)*. Ce service est accessible dans l'Espace Privé des associés sur corum.fr et modifiable en ligne, sans délai et sans frais.

* Service accessible à partir d'une part acquise en pleine propriété (frais et commission de souscription incluse).



AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART

189 €

La valeur de la part ainsi que les revenus qui y sont attachés, peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Depuis le 1^{er} avril 2018, le prix de la part de CORUM XL est passé de 185 € à 189 €. Cette augmentation traduit une valorisation du patrimoine de CORUM XL dès sa première année.



RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES

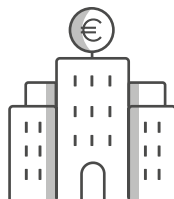
Depuis l'année 2018, les associés de CORUM XL peuvent réinvestir entre 1% et 100 % de leur dividende mensuel dans de nouvelles parts CORUM XL. Chaque nouvelle part ou fraction de part ainsi acquise générera de nouveaux dividendes*. Ce service est accessible dans l'Espace Privé des associés sur corum.fr et modifiable en ligne, sans délai et sans frais.

* Dividendes mensuels potentiels perçus une fois passé le délai de jouissance de 5 mois.



ACQUISITIONS HORS ZONE EURO

CORUM XL a réalisé ses premiers investissements au-delà de la zone euro : 6 au Royaume-Uni et 2 en Pologne pour un montant total de 151 M€.



CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2018

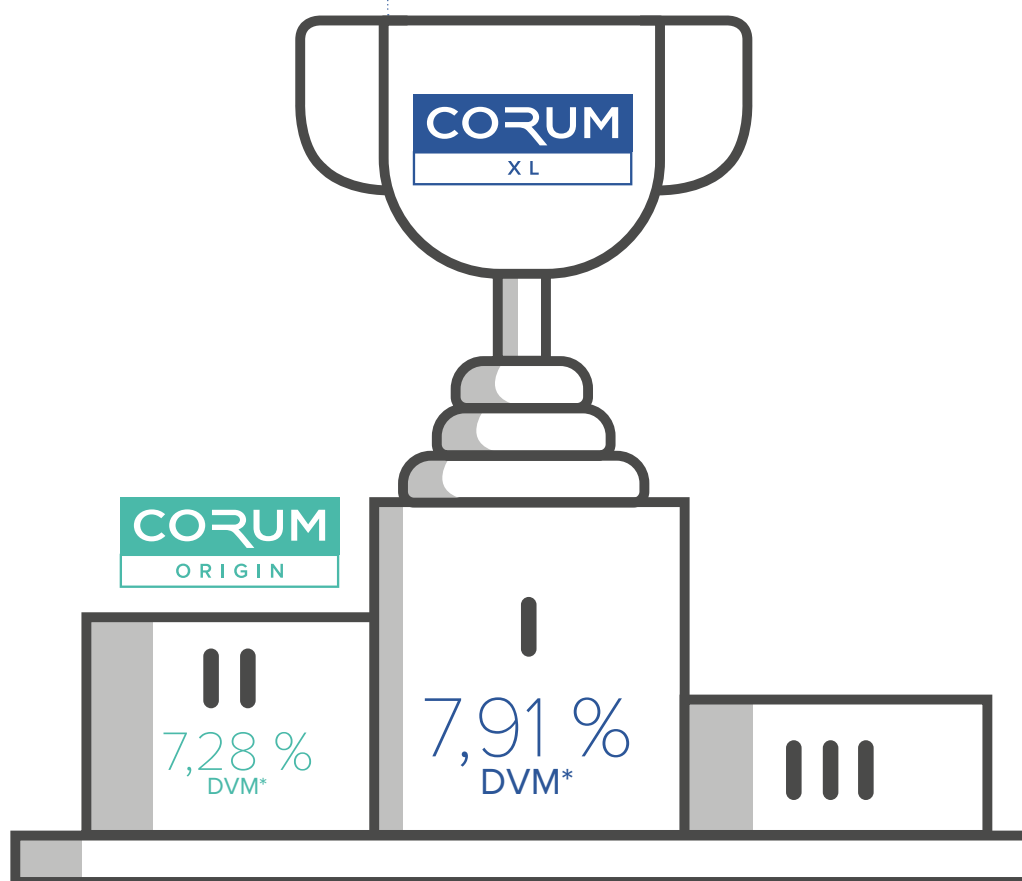
226 M€

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2018, multiplié par le prix d'achat de la part au 31 décembre 2018. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM XL.



CHAMPIONNE DE LA PERFORMANCE EN 2018

POUR LA DEUXIÈME
ANNÉE CONSÉCUTIVE,
**CORUM XL AFFICHE
LA MEILLEURE
PERFORMANCE
DU MARCHÉ
TOUTES SCPI
CONFONDUES**



**CE CLASSEMENT EST RÉALISÉ
PAR L'INSTITUT DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE.**

* Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année 2018 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année 2018 de la part.

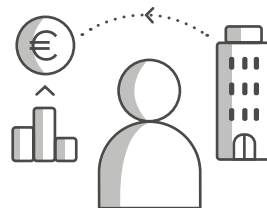


Les performances

2018

**EN 2018, CORUM XL AFFICHE
UNE PERFORMANCE
AU-DELÀ DE SON OBJECTIF DE 5 %.**

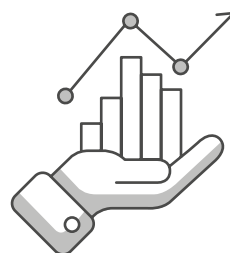
LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS
DES PERFORMANCES FUTURES.



**DIVIDENDE
ANNUEL 2018**

**14,85 €
PAR PART**

Les associés CORUM XL
en jouissance sur l'année 2018
ont perçu 14,85 € par part.



**7,91 %
RENDEMENT 2018
(DVM)**

QU'EST-CE QUE LE DVM ?

Le DVM correspond au taux de distribution sur valeur de marché. Cet indicateur permet de mesurer le rendement annuel de CORUM XL. Il correspond au rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvements fiscaux français et étrangers, versé au titre d'une année,
- le prix acquéreur moyen de la part constaté au titre de la même année.

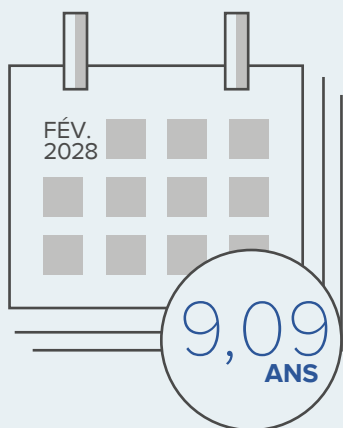
**10 % OBJECTIF DE TAUX
DE RENDEMENT
INTERNE SUR 10 ANS**

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

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

- l'évolution du prix de la part sur la période de 10 ans (prix d'achat en début de période et prix de retrait en fin de période),
- l'ensemble des dividendes perçus sur la période de 10 ans. Le rachat de la part s'effectue sur la base du prix de la part en fin de période, déduction faite de la commission de souscription (prix de retrait).

DURÉE PENDANT LAQUELLE LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS À PAYER LEUR LOYER



TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES



Taux
d'Occupation
Physique
(TOP)



Taux
d'Occupation
Financier
(TOF)



Savoir observer

le marché
immobilier en zone
euro et au-delà



LA DIVERSIFICATION
À L'ÉTRANGER
DU PATRIMOINE
DE **CORUM XL**
M'A INTÉRESSÉ.



_ FRANÇOIS R.
ASSOCIÉ
DE CORUM XL
MEYLAN (38)

CORUM XL c'est une synthèse de ce que je voulais faire : je voulais du rendement, de la revalorisation de capital tout en bénéficiant d'une fiscalité allégée. Répartir ses risques est une bonne stratégie de gestion patrimoniale.





L'analyse du marché immobilier



_PHILIPPE CERVESI
DIRECTEUR DES
INVESTISSEMENTS



En 2018, le Royaume-Uni a représenté 70 % des investissements de votre épargne CORUM XL. Le contexte du Brexit inquiète et certains investisseurs font le choix de sortir au plus vite afin de "limiter la casse". Or, l'évolution de la livre et des marchés immobiliers locaux donnent un tout autre éclairage.

En 2016, avant l'annonce du Brexit, la livre s'échangeait à 1,42 €. Après le Brexit, la livre a commencé à descendre (1,30 € en juillet 2016), accusant des baisses plus prononcées avec notamment les hésitations de Theresa May et les difficultés à trouver un accord avec l'Union européenne.

Logiquement, vendre de l'immobilier au Royaume-Uni en 2018, si l'achat a été effectué en 2015 ou en 2016, aurait signifié perdre beaucoup de valeur (à prix de l'immeuble constant en livres sterling). Chez CORUM XL, malgré l'inquiétude liée au Brexit et la décision incertaine attendue le 29 mars prochain, nous avons une conviction : le Brexit offre une fenêtre favorable aux acheteurs.



£/€
1,42

ÉVOLUTION DU TAUX DE CHANGE LIVRE/EURO



UNE LECTURE PRAGMATIQUE DU BREXIT

La livre a un niveau historiquement bas à 1,13 € pour 1 £ au mois de février 2019. Dans ce contexte, et même si son niveau n'est peut-être pas définitif, il y a fort à parier que le cours de la livre remontera sur le moyen ou long terme.

Le potentiel de valeur est donc double : tout d'abord au niveau des loyers, car si la livre s'apprécie, nos associés en bénéficieront directement ; puis au niveau de la revente des immeubles, avec de potentielles plus-values en perspective.

UN OBJECTIF : POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION

Si notre conviction sur le Royaume-Uni est forte, nous ne perdons pas de vue notre identité pour autant : nous avons toujours affirmé qu'il ne fallait pas mettre tous ses œufs dans le même panier et nous persévérons. En 2018, CORUM XL a également investi sur d'autres marchés.

La Pologne est un marché intéressant pour CORUM XL car les prix demeurent abordables, malgré d'excellents fondamentaux économiques et une croissance qui n'a pas d'égale. Cela s'explique notamment par la décentralisation du pays qui compte plus de dix villes majeures de plus de 500 000 habitants.

En 2019, l'objectif est de poursuivre cette diversification en et hors zone euro, mais également de commencer à s'intéresser à certains marchés en dehors de l'Europe.

Après un an et demi d'existence, CORUM XL est déjà présente dans 7 pays (Pays-Bas, Irlande, Allemagne, Espagne, Portugal, Pologne, Royaume-Uni) et sur toutes les classes d'actifs (bureau, commerce, hôtel, industriel).

Dans un marché immobilier toujours plus concurrentiel, les taux de rendement continuent à baisser. Trouver un bureau dans le centre-ville d'une capitale d'Europe occidentale à un rendement satisfaisant devient difficile. La faculté que possède CORUM XL de sortir de la zone euro, et même de l'Europe, est un atout maître permettant d'investir à contre cycle pour créer potentiellement de la valeur dans le futur.



Easons & Sons et Next - Belfast
Royaume-Uni - Acquis le 11/06/2018



Tesco (91 %), Marston's Estates Limited
Exeter - Royaume-Uni - Acquis le 30/11/2018



Easons & Sons et Next - Belfast
Royaume-Uni - Acquis le 11/06/2018

Se développer et innover



L'AMBITION DE 2019
SERA DE SORTIR
DE L'EUROPE
POUR POURSUIVRE
LA DIVERSIFICATION
DE **CORUM XL**.





Le patrimoine immobilier



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% DE LA VALEUR VÉNALE)



59 % Royaume-Uni



24 % Pologne



4 % Allemagne



4 % Irlande



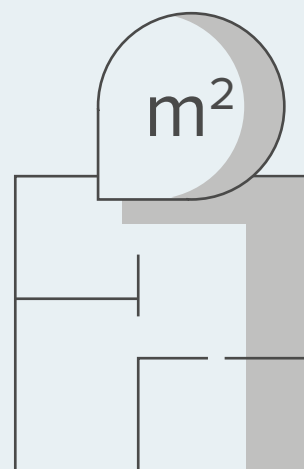
3 % Portugal



3 % Espagne



3 % Pays-Bas



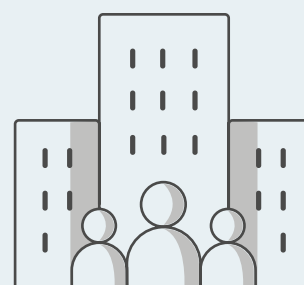
SUPERFICIE TOTALE (EN M²)

86 845



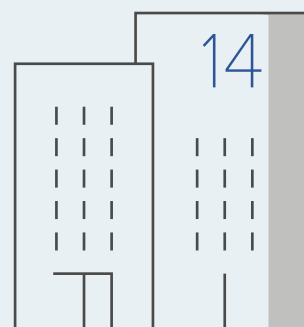
NOMBRE DE LOCATAIRES

26



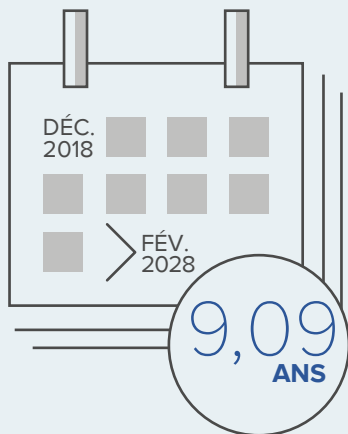
NOMBRE D'IMMEUBLES

14



Automobile Association Developments - Oldbury
Royaume-Uni - Acquis le 14/05/2018

DURÉE PENDANT LAQUELLE LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS À PAYER LEUR LOYER



TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

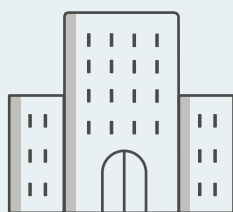


Taux
d'Occupation
Physique
(TOP)

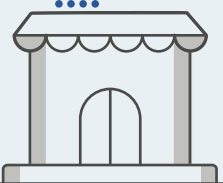


Taux
d'Occupation
Financier
(TOF)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE (% DE LA VALEUR VÉNALE)



51 %
BUREAU



42 %
COMMERCE

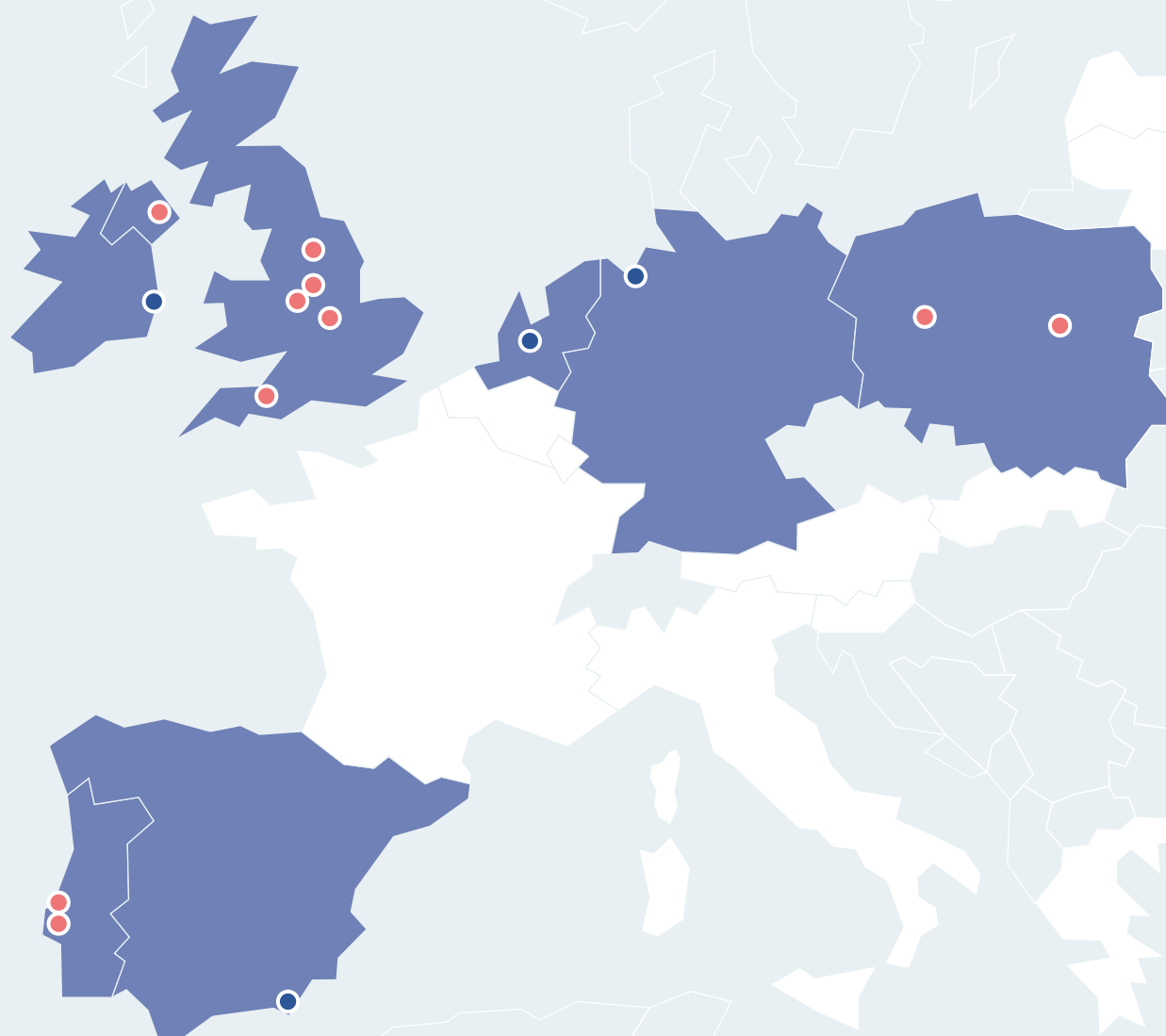


4 %
ACTIVITÉ



3 %
HÔTEL

UNE PRÉSENCE DANS 7 PAYS DE LA ZONE EURO ET AU-DELÀ



- INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2018
- INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT 2018
- PRÉSENCE CORUM XL
- ZONE EURO



Les immeubles acquis

en 2018

LES INVESTISSEMENT RÉALISÉS PAR CORUM XL AU COURS DE L'ANNÉE 2018 NE PRÉJUGENT PAS DE SES PERFORMANCES FUTURES. LE RENDEMENT À L'ACQUISITION CORRESPOND AU LOYER ANNUEL RAPPORTÉ AU PRIX D'ACQUISITION ACTE EN MAINS DE L'IMMEUBLE.

ROYAUME-UNI



AUTOMOBILE
ASSOCIATION
DEVELOPMENTS
OLDBURY

ACQUIS LE 14/05/2018

Prix d'acquisition : 29 M€
Rendement de l'acquisition :
6,55 % tous frais inclus

Cet immeuble de bureaux est situé à Oldbury, en périphérie de Birmingham. La situation stratégique de Birmingham (1,1 million d'habitants) entre Londres, Liverpool et Manchester, en fait l'une des régions les plus dynamiques du Royaume-Uni.

Surface : 10 280 m²
Locataire : Automobile
Association Developments

**Durée du bail restant
à courir :** 10 ans ferme

Cet investissement de 29 M€ tous frais inclus génère un rendement de 6,55 %. Toutes les charges, taxes et travaux sont récupérables auprès du locataire. Le locataire, Automobile Association Developments Ltd, est engagé à payer son loyer pour une durée de 10 ans ferme.



EASONS & SONS ET NEXT BELFAST

Prix d'acquisition : 19,7 M€
Rendement à l'acquisition :
7,05 % tous frais inclus

Surface : 6 300 m²
Locataires : Easons & Sons
et Next

**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 6,7 ans ferme

Belfast est la capitale de l'Irlande du Nord, avec plus de 330 000 habitants. Le Grand Belfast représente une zone de chalandise de 600 000 habitants. Les deux magasins achetés, Next et Easons & Sons, se situent sur

Donegall Street, principale artère commerciale de la ville. Ils cumulent une surface commerciale de plus de 6 300 m² au cœur de Belfast. Les locataires sont engagés sur une durée de 6,7 ans.

ACQUIS LE 11/06/2018



B&M, POUNDSTRETCHER, PEACOCKS STORES, PETS AT HOME & SPORTS DIRECT COALVILLE

Prix d'acquisition : 11,8 M€
Rendement à l'acquisition :
6,95 % tous frais inclus

Surface : 5 000 m²
Locataires : B&M, Poundstretcher,
Peacocks Stores, Pets at Home
et Sports Direct

**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 7,4 ans

Il s'agit d'une zone d'activité commerciale nommée "Whitwick Retail Park" située à Coalville à 2h de Londres, au Royaume-Uni. La ville de Coalville (littéralement ville du charbon) est une ancienne cité minière de 35 000 habitants, qui bénéficie d'excellents axes de communications ferroviaires et routiers. La zone d'activité, construite en 1990 et entièrement rénovée en 2016, se développe

sur environ 5 000 m². Cet investissement de 11,8 M€ tous frais inclus génère un rendement de 6,95 %. Le bail étant "triple net", toutes les charges, taxes et montant des travaux sont récupérables auprès des locataires. Les locataires sont des magasins spécialisés pour la maison, les animaux et l'habillement. Ils sont engagés à payer leur loyer pour une durée de 7,4 ans ferme.

ACQUIS LE 21/09/2018



AIRWAVE SOLUTIONS RUGBY

ACQUIS LE 17/10/2018

Prix d'acquisition : 13,1 M€
Rendement de l'acquisition :
6,80 % tous frais inclus

Surface : 3 657 m²
Locataire : Airwave Solutions

**Durée du bail restant
à courir :** 14,5 ans

Cet immeuble de bureaux d'une superficie totale de 3 657 m² est situé dans une zone commerciale des abords de Rugby au Royaume-Uni. Ces bureaux, construits en 2008, disposent de la certification BREEAM, ce qui signifie qu'ils correspondent à de hauts standards écologiques et de performances énergétiques. Avec un prix d'acquisition de

13,1 M€, le rendement net de tous frais s'élève à 6,80 %. Le locataire, Airwave Solutions, une entreprise britannique de télécommunication privée, est engagé à payer son loyer pour une durée de 14,5 ans dans le cadre d'un bail "triple net". Cela signifie que tous les frais d'entretien et de travaux éventuels seront à la charge du locataire.



TESCO STORES, MARTSON'S ESTATE LTD. EXETER

ACQUIS LE 30/11/2018

Prix d'acquisition : 7,2 M€
Rendement à l'acquisition :
8,18 % tous frais inclus

Surface : 3 407 m²
Locataires : Tesco (91 %),
Marston's Estates Limited

**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 7,6 ans

L'immeuble récemment acquis est situé en plein cœur de la ville d'Exeter, une cité universitaire de 130 000 habitants du sud-ouest du Royaume-Uni. L'immeuble, d'une surface totale de 3 407 m², construit en 1971, est loué à la chaîne britannique de supermarchés Tesco Stores Ltd. (à 91 %) et à une brasserie britannique, Martson's

Estate Ltd. Cette acquisition a été signée pour un montant de 7,2 M€ et générera un rendement de 8,18 % net de tous frais. Les locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée ferme moyenne de 7,6 ans dans le cadre de baux "triple net". Tous les frais d'entretien et de travaux éventuels seront ainsi à la charge des locataires.



IRWIN MITCHELL LLP SHEFFIELD

ACQUIS LE 19/12/2018

Prix d'acquisition : 29 M€
Rendement de l'acquisition :
6,37 % tous frais inclus

Loué à un cabinet d'avocats, cet immeuble de bureaux d'une superficie totale de plus de 11 000 m² est situé dans la ville de Sheffield, au Royaume-Uni. Sheffield possède une université reconnue parmi les 100 meilleures au monde et attire tous les ans de nombreux professionnels dans le

Surface : 11 093 m²
Locataire : Irwin Mitchell LLP

**Durée du bail restant
à courir :** 8,8 ans

domaine des services et de l'industrie. Cet immeuble, acquis pour 29 M€, génère un rendement de 6,37 % net de tous frais. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée de 8,8 ans. Tous les frais d'entretien et de travaux éventuels seront à la charge du locataire.

PORTUGAL



PINGO DOCE ALCOCHETE ET SESIMBRA

ACQUIS LE 10/04/2018

Prix d'acquisition : 5,9 M€
Rendement de l'acquisition :
7,63 % tous frais inclus

Ces deux supermarchés, exploités sous enseigne "Pingo Doce", sont localisés dans la péninsule de Setúbal, au sud de Lisbonne. Chaque magasin a une surface moyenne de 1480 m² et profite d'une situation commerciale stratégique :

- Alcochete se situe à 20 min de Lisbonne en voiture. Le supermarché se trouve en entrée de ville, en face de l'outlet "Freeport", qui draine une large clientèle de

Surface : 2 960 m²
Locataire : Pingo Doce

**Durée du bail restant
à courir :** 5,1 ans ferme

visiteurs tout au long de l'année. La zone de chalandise du supermarché s'établit à 18 000 personnes environ.

- Sesimbra est une station balnéaire privilégiée des Portugais. La zone de chalandise du supermarché s'établit à 25 000 personnes environ.

Les magasins ont été achetés pour 5,9 M€ et génèrent un rendement de 7,63 %.

POLOGNE



CASTORAMA POZNAŃ

Prix d'acquisition : 20,3 M€
Rendement de l'acquisition :
6,52 % tous frais inclus

Surface : 14 276 m²
Locataire : Castorama

**Durée du bail restant
à courir :** 14,3 ans

Il s'agit d'un magasin de bricolage situé à Poznań en Pologne. La ville bénéficie d'un emplacement géographique stratégique entre Varsovie et Berlin. Poznań est la cinquième ville de Pologne, avec un pouvoir d'achat 28 % supérieur à la moyenne nationale et proposant une très bonne

qualité de vie à ses habitants. Il s'agit d'un nouveau magasin livré en 2018, situé dans une zone commerciale au sud-ouest de la ville. Ce magasin, acheté 20,3 M€ tous frais inclus, génère un rendement de 6,52 %. Le bâtiment est entièrement loué à l'enseigne de bricolage Castorama.

ACQUIS LE 11/09/2018



7 LOCATAIRES VARSOVIE

Prix d'acquisition : 20,7 M€
Rendement à l'acquisition :
7 % tous frais inclus

Surface : 7 883 m²
Locataires : Billennium, Mediacap,
Jerónimo Martins, Calypso, Helly
Hansen, Orion, Interparking

**Durée moyenne des baux
restant à courir :** 7,2 ans

L'ensemble immobilier "F2" est situé à Varsovie en Pologne. Construit en 2017, cet immeuble moderne et lumineux d'une superficie de près de 7 400 m² possède deux parkings (dont un sous-terrain) pour un total de plus de 200 places et accueille sept locataires pour un taux d'occupation de 100 %. Avec un prix d'acquisition de 20,7 M€ net de

tous frais, le rendement annuel est de 7 %. Les locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée moyenne de 7,2 ans dans le cadre de baux "double net". Les travaux éventuels restent à la charge de CORUM XL mais les locataires s'acquittent d'une partie de l'impôt foncier et des primes d'assurances en plus du loyer de base.

ACQUIS LE 18/12/2018



L'environnement



_VINCENT
DOMINIQUE
DIRECTEUR
GÉNÉRAL

LA DYNAMIQUE CORUM XL APPLIQUÉE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

Comme je vous l'annonçais dans le précédent rapport annuel, CORUM XL a lancé en 2018 auprès de ses locataires une campagne de collecte d'informations relatives à la consommation énergétique des bâtiments. Cette initiative a rencontré un réel succès avec un taux de réponse de 92 % pour CORUM XL.

À notre surprise, l'examen des données collectées a invalidé certaines idées reçues. Par exemple, l'âge du bâtiment ou la possession d'une certification écologique n'influence pas de manière prépondérante la consommation énergétique. Nous avons constitué une grille de consommation par typologie et par pays. Cette grille nous a permis de faire un comparatif et de mettre en évidence les secteurs dans lesquels les actions sont à mener en priorité : pour CORUM XL, il s'agit des immeubles de typologie de bureau et de commerce au Royaume-Uni.

CONSOMMATION MOYENNE DES IMMEUBLES CORUM XL PAR TYPE ET PAR PAYS (en kWh/m²/an)

	ALLEMAGNE	IRLANDE	PAYS-BAS	ESPAGNE	PORTUGAL	ROYAUME-UNI	POLOGNE	MOYENNE
BUREAUX	-	-	154	-	-	377	-	265
COMMERCES	169	-	-	-	-	247	-	221
HÔTELS	-	-	-	106	-	-	-	106
ACTIVITÉS	-	1 014	-	-	-	-	-	1 014
MOYENNE	169	1 014	-	106	-	290	-	330

Source : CORUM

Les données pour la Pologne ne sont pas disponibles car les acquisitions dans ce pays ont été faites après la clôture de la récolte des données le 31/08/2018. Les locataires au Portugal n'ont pas participé à l'enquête menée en 2018.

Cette classification permet d'analyser de manière simple le patrimoine de CORUM XL. Ainsi on constate par exemple que pour les commerces, les bonnes pratiques sont à identifier en Allemagne et les actions prioritaires sont à mener au Royaume-Uni.

SCORE ÉCOLOGIQUE - INDICE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MOYEN DES BÂTIMENTS DE TYPE "COMMERCE" PAR PAYS.

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

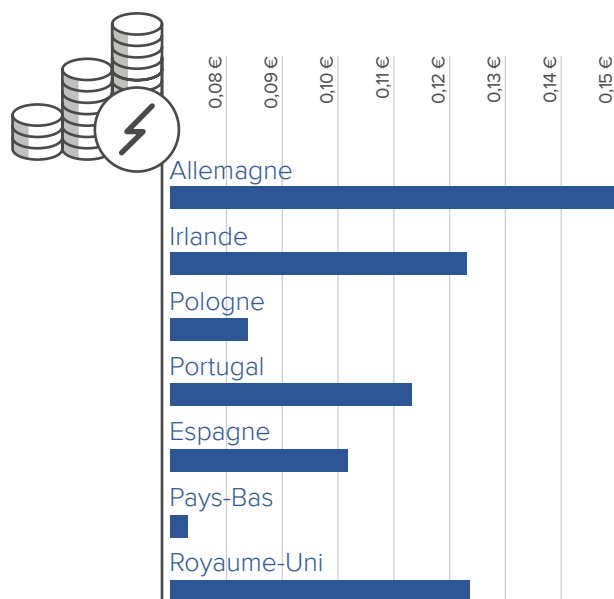
5



Cette cartographie "score écologique" par pays et typologie d'actifs permet d'identifier à la fois les bâtiments les plus performants, dont doivent s'inspirer l'ensemble des bâtiments du patrimoine, et les bâtiments les moins performants, sur lesquels CORUM XL doit orienter son action en priorité. Elle donne également une information lisible et rapide aux locataires sous forme de carte comparative pour les immeubles de même catégorie du patrimoine.

La consommation est un aspect du sujet, le coût de l'énergie en est un autre. La performance énergétique des immeubles a donc été analysée en tenant compte du coût de l'énergie dans chacun des 7 pays dans lesquels CORUM XL est présent.

COÛT MOYEN DE L'ÉLECTRICITÉ PAR PAYS (en kWh)



Source : CORUM

Comme on peut le constater, les économies d'énergie ne se traduisent pas de façon équivalente sur le plan économique et donc la rentabilité des investissements diffère selon les pays. CORUM XL a pour objectif de générer de façon très pragmatique des économies pour le locataire.

En 2019, l'action de CORUM XL en faveur du développement durable aura trois objectifs :

- le suivi des données collectées en 2018 et l'intégration des données des nouveaux immeubles ;
- l'identification auprès des immeubles les plus performants de bonnes pratiques généralisables à l'ensemble du patrimoine ;
- l'identification des investissements à réaliser sur les immeubles les moins performants et leur intégration dans le plan pluriannuel de travaux pour permettre la réduction de leur consommation énergétique.

Cette amélioration continue du patrimoine CORUM XL profite aux locataires et donc aux associés de CORUM XL. En effet, la baisse du coût financier de son occupation fidélise le locataire et réduit le risque de vacance. Et moins de vacance locative signifie un meilleur taux d'occupation, donc un meilleur rendement de CORUM XL.

Savoir faire la différence



CORUM XL EST UNE SOLUTION EFFICACE, QUI CORRESPOND À MES BESOINS. JE N'AI RIEN À FAIRE AU NIVEAU ADMINISTRATIF, CE QUI EST BIEN PLUS AGRÉABLE QUE LA GESTION D'IMMEUBLES LOCATIFS EN DIRECT.



JEAN-NOËL D.
ASSOCIÉ
DE CORUM XL
CHÂTILLON (92)

Au-delà du rendement, ce que j'attends c'est de la clarté et de l'accompagnement pour mes déclarations fiscales. De ce point de vue, la documentation CORUM XL est bien faite et les personnes sont à l'écoute et disponibles.



Les distinctions

LES SOLUTIONS D'ÉPARGNE CORUM PRIMÉES PAR LES EXPERTS DU MARCHÉ DEPUIS LEUR CRÉATION



2018
2017 ▶

**LES SOLUTIONS CORUM EN TÊTE
DU CLASSEMENT IEIF TOUTES SCPI CONFONDUES**



2018 ▶

**CORUM XL EN TÊTE DES SCPI
LES PLUS PROMETTEUSES DE 2019
CORUM ORIGIN ÉLUE MEILLEURE SCPI
DE L'ANNÉE 2018**

2017 ▶

**CORUM ORIGIN ÉLUE MEILLEURE SCPI
DE L'ANNÉE 2017**

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



2018 ▶

CORUM ORIGIN :

- MEILLEURE SCPI À CAPITAL VARIABLE SUPÉRIEURE À 5 ANS DANS LA CATÉGORIE SCPI CLASSIQUES DIVERSIFIÉES
- PRIX DE L'INNOVATION 2018



2018 ▶

**CORUM ORIGIN EST ÉLUE "MEILLEURE SCPI
DE MOINS DE 10 ANS" ET A REÇU LE GRAND
"PRIX DE L'INNOVATION"**

Par le jury du classement ToutSurMesFinances.com (3 critères : performance, qualité du patrimoine, services innovants).



2018
2017
2016
2015 ▶

**CORUM ORIGIN REMPORTE LE PRIX
DE LA SCPI DIVERSIFIÉE LA PLUS PERFORMANTE
DE PLUS DE 3 ANS**



2015 ▶

**CORUM ORIGIN A REMPORTÉ
LE TROPHÉE D'OR SIATI DES FONDS
NON CÔTÉS DANS LA CATÉGORIE
"MEILLEURE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT
À L'INTERNATIONAL"**



La stratégie

2019

CANADA : UNE OPPORTUNITÉ POUR CORUM XL

Après une année 2018 marquée par de nombreux investissements au Royaume-Uni et en Pologne, nous avons l'ambition de sortir de l'Europe pour poursuivre la diversification de CORUM XL.

Nous avons réalisé une étude très approfondie sur plus de 12 marchés mondiaux, incluant les plus grands marchés immobiliers du globe tels que les États-Unis, l'Australie, Hong Kong, le Japon ou l'Afrique du Sud.

Pour effectuer une comparaison approfondie de ces marchés, différents éléments ont été collectés :

- le contexte politique ;
- le contexte macro-économique ;
- la situation des taux de change ;
- le cycle immobilier ;
- la profondeur et la liquidité du marché immobilier ;
- le cadre juridique et fiscal.

De cette analyse, un pays sort particulièrement du lot : le Canada.

Tout d'abord, son environnement "business" est très favorable, sa population est parmi les plus qualifiées au monde et le pays est très stable politiquement. Cependant, le pays a lui aussi été frappé par l'augmentation des droits de douane imposée par Donald Trump en 2018. Le dollar canadien a été rudement touché et les investisseurs se montrent plus prudents, craignant une guerre commerciale.

Cela donne une fenêtre de tir intéressante pour investir en 2019. L'occasion doit cependant être vite saisie (à l'horizon d'un an environ) car plusieurs indicateurs laissent penser que la devise pourrait bien retrouver son cours historique : en effet, le baril de pétrole est à son niveau le plus bas et ne peut que remonter, ce qui impactera positivement le dollar canadien. Par ailleurs, l'écart entre les taux d'intérêt américain et canadien se réduit.

Enfin, le marché immobilier est large, liquide, et permet de trouver des rendements plus intéressants qu'en Europe (entre 6 % et 7,50 %) dans certaines villes importantes du pays, même si les centres villes de Toronto et de Vancouver sont très chers.

Pour ces différentes raisons, nous pensons que CORUM XL a une occasion à saisir, sur un temps limité, au Canada. Nos équipes travaillent déjà à la constitution d'un réseau solide outre-Atlantique.

Nous proposons aux associés de CORUM XL de s'exprimer sur ce sujet lors de l'Assemblée Générale 2019.



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





Les éléments **financiers**

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

Le marché des parts

CORUM XL EST UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER. COMME TOUT PLACEMENT IMMOBILIER, IL S'AGIT D'UN INVESTISSEMENT LONG TERME DONT LA LIQUIDITÉ EST LIMITÉE, IL EXISTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL, LES REVENUS NE SONT PAS GARANTIS ET DÉPENDRONT DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER ET DU COURS DES DEVISES. NOUS VOUS RECOMMANDONS UNE DURÉE DE PLACEMENT DE 10 ANS MINIMUM. NOUS VOUS RAPPELONS QUE LES CHIFFRES CITÉS ONT TRAIT AUX ANNÉES ÉCOULÉES ET QUE LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES DE CORUM XL.

Date de création : 20 décembre 2016

Date d'ouverture au public : 3 avril 2017

Prix de souscription de la part au 1^{er} janvier 2018 : 185 €

Prix de souscription de la part depuis le 1^{er} avril 2018 : 189 €

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2018	2017
Montant du capital nominal au 31/12 en K€	179 478	30 622
Nombre de parts au 31/12	1 196 523	204 146
Nombre d'associés au 31/12	5 497	926
Rémunération TTI de la Société de Gestion lors des souscriptions au cours de l'année en K€	22 380	3 766
Prix d'entrée au 31/12 ^[1]	189 €	185 €

[1] Prix payé par le souscripteur

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

EN €	2018	2017
Prix de souscription au 01/01	185 €	185 €
Prix de souscription au 1 ^{er} avril	189 €	185 €
Dividende brut versé au titre de l'année ^[1]	14,85 €	9,13 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	- €	- €
Report à nouveau cumulé par part souscrite	- €	- €
Taux de rendement interne ^[2]	NA	NA
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ^[3]	7,91 %	6,58 %*
Variation du prix de la part ^[4]	1,51 %	NA

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1^{er} janvier de l'année.

[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des revenus distribués.

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

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

* sur 9 mois

CHIFFRES CLÉS

	2018		2017	
	TOTAL	PAR PART	TOTAL	PAR PART
	(EN K€)	(EN €)	(EN K€)	(EN €)
COMPTE DE RÉSULTAT^[1]				
Produits de l'activité immobilière	10 968	36,83	535	12,99
Résultat de l'activité immobilière	5 166	17,35	1	0,01
Résultat de l'exercice	4 079	13,70	376	9,13
VALEURS BILANTIELLES^[2]				
Capital social	179 478	150,00	30 622	150,00
Total des capitaux propres	190 856	159,51	32 352	150,00
Immobilisations locatives	176 782	147,75	24 315	119,10
Total de l'état du patrimoine	190 856	159,51	32 352	150,00
AUTRES INFORMATIONS^[1]				
Résultat distribuable	4 079	13,70	376	9,13
Dividende	4 078	13,69	376	9,13
PATRIMOINE^[2]				
Valeur vénale des immeubles	174 726	146,03	24 470	119,87
Valeur comptable	190 856	159,51	32 352	158,48
Valeur de réalisation	188 928	157,90	32 532	159,36
Valeur de reconstitution	228 867	191,28	39 231	192,17

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

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

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EN €	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Recettes locatives brutes	17,89	98,8 %	12,75	98,1 %
Produits financiers ^[1]	0,05	0,3 %	-	-
Produits divers	0,16	0,9 %	0,24	1,9 %
Transfert de charges	-	-	-	-
TOTAL REVENUS^[2]	18,11	100 %	12,99	100 %
Commission de gestion	2,55	14,1 %	1,58	12,1 %
Autres frais de gestion	1,04	5,7 %	0,20	1,6 %
Entretien du patrimoine	-	-	-	-
Charges financières	0,14	0,8 %	0,15	1,2 %
Charges locatives non récupérables	0,33	1,8 %	1,35	10,4 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,06	22,4 %	3,28	25,3 %
Amortissements nets ^[3]	-	-	-	-
Provisions nettes ^[3]	0,35	1,9 %	0,58	4,5 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,35	1,9 %	0,58	4,5 %
TOTAL CHARGES^[4]	4,41	24,4 %	3,86	29,7 %
RÉSULTAT COURANT	13,70	75,6 %	9,13	70,3 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-
Variation report à nouveau	-	-	-	-
Revenus distribués avant PF et PS	13,69	75,6 %	9,13	70,3 %
Revenus distribués après PF et PS	13,69	75,6 %	9,13	70,3 %

[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 prélevés sur la prime d'émission.

EMPLOI DES FONDS

EN K€	TOTAL AU 31/12/2017	VARIATION	TOTAL AU 31/12/2018
Fonds collectés	37 077	186 385	223 462
Emprunts	-	5 000	5 000
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	959	5 502	6 461
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	3 766	22 380	26 145
Achats /cessions d'immeubles et travaux immobilisés	24 315	152 468	176 782
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
SOMMES RESTANT À INVESTIR	8 038	11 035	19 073

TABLEAU DE FINANCEMENT

En complément du tableau d'emploi des fonds ci-dessus, la Société de Gestion vous communique le tableau de financement, qui présente un état des flux de trésorerie d'emplois mobilisés et de ressources dégagées.

EN K€	31/12/2018	31/12/2017
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	8 422	-
RESSOURCES DE L'EXERCICE		
Bénéfice de l'exercice	4 079	376
Cessions d'actifs	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	158 503	32 352
Variation des dettes hors solde sur dividendes	9 391	1 725
Dotations aux provisions	113	24
TOTAL DES RESSOURCES	170 130	34 478
EMPLOIS DE L'EXERCICE		
Variation des valeurs réalisables	3 740	1 613
Acquisitions d'immeubles	152 468	24 315
Solde du dividende de l'exercice précédent	248	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice*	3 312	128
Reprises d'amortissements et de provisions	9	-
TOTAL DES EMPLOIS	159 777	26 056
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	12 308	8 422

* Dividendes versés en 2018

COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE

EN K€	2018		2017	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Immobilisations locatives	176 782	174 726	24 315	24 470
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	- 127	-	- 24	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	176 655	174 726	24 291	24 470
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Locataires	1 715	1 715	99	99
Autres créances	12 446	12 446	1 513	1 513
Placements et disponibilités	12 308	12 308	8 422	8 422
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes financières	- 5 058	- 5 058	- 58	- 58
Dettes d'exploitation	- 5 696	- 5 696	- 1 915	- 1 915
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	15 714	15 714	8 060	8 060
Total comptes de régularisation actif et passif	- 1 512	- 1 512	2	2
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	190 856	-	32 352	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[1]		188 928		32 532

[1] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN K€	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2018	MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2018
CAPITAL	30 622	148 857	179 478
Capital souscrit	30 622	148 857	179 478
PRIME D'ÉMISSION NETTE	1 731	9 646	11 377
Primes d'émission HT	6 455	37 528	43 984
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 4 725	- 27 882	- 32 607
ÉCARTS D'ÉVALUATION	-	-	-
RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
Résultat au 31/12/17	376	-	376
Acomptes sur distribution au 31/12/17	- 376	-	- 376
Résultat au 31/12/18	-	4 079	4 079
Acomptes sur distribution au 31/12/18	-	- 4 078	- 4 078
TOTAL CAPITAUX PROPRES	32 352	158 504	190 856

ENGAGEMENT HORS BILAN

EN K€	31/12/2018
Dettes garanties	-
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-
Garanties données	-
Garanties reçues	2 743
Avals, cautions	-
TOTAL	2 743

COMPTE DE RÉSULTAT

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN K€	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	5 331	525
Charges facturées	88	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	48	10
Reprises de provisions	-	-
Transfert de charges Immobilières	5 502	959
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	10 968	1 495
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	89	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	113	24
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	5 510	968
Charges sur acquisitions non réalisées	90	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	5 802	991
A - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	5 166	503
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	9	-
Transferts de charges d'exploitation ^[1]	22 380	3 766
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	22 389	3 766
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion ^[2]	23 141	65
Charges d'exploitation de la société	-	-
Diverses charges d'exploitation	309	3 821
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	23 449	3 886
B - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	- 1 060	- 121

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	15	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	15	
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	21	6
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	22	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	43	6
C - RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	- 27	- 6
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
D - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	4 079	376

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

[2] Dont les commissions de souscription pour 22 380 K€

ANNEXE AUX COMPTES

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

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

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

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

DÉROGATIONS

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

PRÉCISIONS APPORTÉES SUR LES MÉTHODES D'ÉVALUATION

PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

VALEURS VÉNALES DES IMMEUBLES

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

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

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

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

AMORTISSEMENTS ET PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

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



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

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS IMMOBILISÉS

EN K€	VALEURS BRUTES AU 01/01/2018	AUGMENTATION	DIMINUTION	VALEURS BRUTES AU 31/12/2018
Terrains et constructions locatives	23 915	150 353	-	174 268
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Frais d'acquisition	400	2 115	-	2 515
TOTAL	24 315	152 468	-	176 782

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS EN COURS

Néant.

ÉTAT DES PROVISIONS GROS ENTRETIENS

EN K€	PROVISION AU 01/01/2018	DOTATION		REPRISE		PROVISION AU 31/12/2018
		IMMEUBLES ACQUIS	PATRIMOINE EXISTANT	IMMEUBLES CÉDÉS	PATRIMOINE EXISTANT	
Montant	24	2	111	-	9	127

EN K€	DATE DÉBUT	MONTANT PROVISION
Dépenses prévisionnelles sur N+1	01/01/19	68
Dépenses prévisionnelles sur N+2	01/01/20	52
Dépenses prévisionnelles sur N+3	01/01/21	3
Dépenses prévisionnelles sur N+4	01/01/22	4
Dépenses prévisionnelles sur N+5	01/01/23	-
TOTAL		127

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières sont constituées d'emprunts pour 5 M€ et des dépôts de garantie reçus par les locataires pour 58 K€.

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Emprunts	5 000	
Concours bancaires courants	-	
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	5 000	
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	58	58

INFORMATIONS RELATIVES AUX CAPITAUX PROPRES

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Néant.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

EN K€	2018
Le résultat de l'exercice ressort à :	4 079
• La distribution des acomptes sur dividendes de janvier à novembre s'élève à :	3 312
• Le 12 ^e et dernier acompte versé en janvier 2019 de l'exercice suivant s'élève à :	766
RESTE À DISTRIBUER	1

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 un nombre de parts de 1 196 523 au 31 décembre 2018.

EN K€	2018	2018 PAR PART	2017	2017 PAR PART
Placements immobiliers	176 655	-	24 291	-
Autres actifs nets ^[1]	14 201	-	8 062	-
VALEUR COMPTABLE	190 856	159,51	32 352	158,48
Valeur vénale des immobilisations locatives	174 726	-	24 470	-
Autres actifs nets ^[1]	14 201	-	8 062	-
VALEUR DE RÉALISATION	188 928	157,90	32 532	159,36
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice ^[2]	12 475	7,14 %	1 992	8,14 %
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	27 464	12,00 %	4 708	12,00 %
VALEUR DE RECONSTITUTION	228 867	191,28	39 231	192,17

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

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2018.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

DÉTAIL DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
CRÉANCES LOCATAIRES		
Créances locataires	1 715	118
Créances douteuses	-	-
Dépréciation des créances locataires		
TOTAL	1 715	118

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
AUTRES CRÉANCES		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	11 176	91
Syndics	-	-
Associés créances	1 270	1 395
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	2
TOTAL	12 446	1 486

DÉTAIL DES DETTES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN EN K€	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Emprunts	5 000	-
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	5 000	
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	58	58
Locataires créditeurs	528	-
Fournisseurs et comptes rattachés	1 857	1 169
États et autres collectivités	2 495	153
Associés créditeurs	-	593
Dettes sur distribution	816	-
Produits constatés d'avance	1 630	-
TOTAL DES AUTRES DETTES	7 327	1 915

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

EN K€	
Loyers	5 331
Charges facturées	88
Produits annexes	48
Transfert de charges immobilières	5 502
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	10 968

Les loyers et les charges facturées représentent 49 % des produits liés à l'activité.
Les transferts de charges immobilières correspondent aux droits d'enregistrement.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

EN K€	
Charges ayant leur contrepartie en produits	89
Dotation aux provisions pour gros entretiens	113
Autres charges immobilières	5 510
Charges sur acquisitions non réalisées	90
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	5 802

Les autres charges immobilières s'élèvent à 5 510 K€ et correspondent aux droits d'enregistrement.

PRODUITS D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Les produits d'exploitation, d'un montant de 22 380 K€, sont constitués du poste de transfert de charges d'exploitation intégrant les commissions de souscription.

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément aux statuts de la SCPI, la Société de Gestion a perçu, au titre de l'exercice 2018, 23 141 K€ qui sont composés comme suit :

- 12,4 % HT des produits locatifs HT encaissés en zone euro et 15,9 % HT de ceux encaissés hors zone euro, ont été perçus par la Société de Gestion au titre des honoraires de gestion pour 761 K€ ;
- 12 % TTI du prix de souscription pour 22 380 K€.

Les diverses charges d'exploitation, d'un total de 309 K€, sont constituées des honoraires et frais divers.

RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à - 27 K€ et est constitué des intérêts d'emprunts pour 21 K€ et des pertes de change pour 6 K€.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Néant.

AUTRES INFORMATIONS

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Ces engagements sont de différents types à savoir :

- garanties bancaires (94 % des garanties) ;
- garanties reçues du Groupe (6 % des garanties).

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS SUR LES ENTREPRISES LIÉES

Néant.

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

EN K€	2018		2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	99 517	89 883	5 056	4 950
Activités	7 100	6 172	7 130	7 100
Commerces	62 701	73 461	7 136	7 330
Logistique	-	-	-	-
Santé	-	-	-	-
Hôtels	4 950	5 210	4 992	5 090
TOTAL	174 268	174 726	24 314	24 470

INVENTAIRE DÉTAILLÉ

RÉGION	TYPOLOGIE	SURFACE EN M ²	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION AEM EN K€	DROITS, TAXES ET FRAIS D'ACQUISITION EN K€	PRIX DE REVIENT EN K€	ESTIMATION 2018 EN K€
PAYS-BAS							
	BUREAUX						
	Utrecht - Maarssen-broeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 365	365	5 000	5 040
ESPAGNE							
	HÔTELS						
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6 499	01/12/2017	5 134	184	4 950	5 210
ALLEMAGNE							
	BUREAUX						
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	7 515	650	6 865	7 340
PORTUGAL							
	COMMERCE						
	Alcochete - N°119 69	1 489	10/04/2018	2 991	246	2 745	2 940
	Sesimbra - E.N. 378, N° da Carrasqueira	1 470	10/04/2018	2 958	203	2 755	2 716

IRLANDE							
ACTIVITÉS							
Drogheda - Termofeckin Road	8 089	22/09/2017	7 274	174	7 100	7 100	
POLOGNE							
BUREAUX							
Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13 999	11/09/2018	20 386	86	20 300	20 300	
COMMERCE							
Varsovie - Mangalia 2a	7 883	18/12/2018	20 931	414	20 516	20 000	
ROYAUME-UNI							
BUREAUX							
Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10 283	14/05/2018	29 079	1 698	27 381	27 893	
Rugby - 1-2 Bailey Road	3 657	17/10/2018	13 558	879	12 678	12 465	
Sheffield - Riverside East	11 093	19/12/2018	28 936	1 644	27 292	27 613	
COMMERCE							
Belfast - 40-46 Donegall Place	6 297	11/06/2018	19 883	1 165	18 717	18 334	
Exeter - 223-226 High Street	2 894	30/11/2018	7 058	290	6 768	6 708	
Coalville - Retail Park	5 034	21/09/2018	12 015	816	11 199	11 068	
TOTAL	77 743		183 082	8 815	174 268	174 726	

FRAIS DE GESTION

FRAIS DE GESTION	TAUX	BASE	MONTANTS 2018
Commission de gestion en zone euro	13,20 % TTI	Loyer H.T. encaissés et produits financiers nets	195 K€
Commission de gestion hors zone euro	16,80 % TTI	Loyer H.T. encaissés et produits financiers nets	566 K€
Commission de cession de part	240 €	Montant forfaitaire pour toute cession	NS
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTI	Prix net vendeur si plus-value supérieure à 5 % du prix de vente	-
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	1 % HT	Montant des travaux réalisés H.T.	-



Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

Easons & Sons et Next - Belfast - Royaume-Uni - Acquis le 11/06/2018

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAL NOMINAL	179 478 K€	CAPITALISATION (en prix de souscription)	226 143 K€
Distribution 2018 (par part)	14,85 €	Nombre de parts	1 196 523
Valeur IFI 2018* (par part)	153,82 €	Nombre d'associés	5 497
		Distribution estimée 2019 (par part)	9,45 €

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

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 2018. 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.). Les valeurs des autres immeubles ont été actualisées en décembre 2018. La méthode retenue par l'expert est la méthode dite "par capitalisation", la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Les recettes locatives représentent près de 99 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2018.

Les charges sont essentiellement composées par :

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

L'ensemble des charges nettes représente 25 % des loyers quittancés de CORUM XL.

Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

OCCUPATION DES IMMEUBLES

MOUVEMENTS ET VACANCES LOCATIVES	31/12/2018	31/12/2017
Superficie totale (m ²)	86 845	22 744
Surface vacante (m ²)	0	0
Taux d'occupation physique (TOP) ^[1]	100 %	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) ^[2]	100 %	100 %

[1] Taux d'Occupation Physique (TOP) : 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] Taux d'Occupation Financière (TOF) : loyers facturés/loyers facturables.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER : VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES EN % DU TOTAL

	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS	HÔTELS	TOTAL
France	-	-	-	-	-
Europe	51	42	4	3	100
TOTAUX	51	42	4	3	100

COMPOSITION PATRIMOINE IMMOBILIER : SURFACES EN % DU TOTAL

	BUREAUX	COMMERCES	ACTIVITÉS	HÔTELS	TOTAL
France	-	-	-	-	-
Europe	61	30	1	8	100
TOTAUX	61	30	1	8	100

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre premier rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

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

Le 21 février 2019, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Sur l'exercice 2018, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la Société de Gestion se sont élevées à 22 380 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 761 k€.

Sur l'année 2018, CORUM XL a collecté 187 millions d'euros, prime d'émission incluse, portant le capital social de la société à 179 478 k€ avec une capitalisation à 226 millions d'euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2018, les investissements ont été réalisés exclusivement à l'étranger avec des actifs immobiliers acquis pour un total de 152 M€ acte en mains. L'année 2018 a été marquée par les premiers investissements au-delà de la zone euro. Le patrimoine est réparti entre 7 pays dont 3 nouveaux cette année et notamment 2 pays en dehors de la zone euro (le Royaume-Uni et la Pologne), le 3^e étant le Portugal. Les immeubles sont à usage de bureaux (51 %), commerces (42 %), industriel (4 %) et hôtels (3 %). Les investissements réalisés oscillent entre 6 M€ (pour un supermarché au Portugal) et 29 M€ (pour du bureau au Royaume-Uni) avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 6,81 % acte en mains.

Les baux ont une durée moyenne restant à courir de 9,4 ans. La stratégie d'investissement menée permet d'obtenir une forte diversification, tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière et de monnaie. Il est à préciser que ce patrimoine est intégralement loué avec un taux d'occupation de 100 %.

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

- d'étendre la politique d'investissement à un nouveau pays hors zone euro, le Canada, conformément à sa stratégie d'investissement initialement proposée,
- de supprimer la commission forfaitaire de la Société de Gestion lors des cessions et transferts de parts.

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

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

Le Conseil de Surveillance



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Aux associés,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM XL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL DE L'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note "3 – Valeur vénale des immeubles locatifs" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement

par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

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 ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mars 2019
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

ANNEXE

DESCRIPTION DÉTAILLÉE DES RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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. Entre autres, nos travaux

sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant ;

- 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.



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018)

Aux associés,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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

CONVENTIONS AUTORISÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION CORUM AM

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

• Commission de souscription

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12% TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Au 31 décembre 2018, la commission de souscription s'élève à 22 379 923,57 €.

• Commission de gestion

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion :

- en zone euro de 13,20 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets ;
- en dehors de la zone euro de 16,80 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

Au 31 décembre 2018, la commission de gestion s'élève à 760 813,95 €.

• Commission de cession

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 240,00 € TTI.

Au 31 décembre 2018, la commission de cession est nulle.

• Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value. La commission sera égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente.

Au 31 décembre 2018, la commission d'arbitrage sur actifs immobiliers est nulle.

• Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux HT réalisés.

Au 31 décembre 2018, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est nulle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mars 2019
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste Deschryver

RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CORUM ASSET MANAGEMENT

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, CORUM Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité. Ce dispositif repose sur trois niveaux :

- les contrôles des opérationnels, au quotidien, dans le cadre de leurs fonctions,
- le contrôle permanent, opéré par la Directrice de la Conformité et du Contrôle interne (RCCI) et son équipe, qui s'assurent du respect de la réglementation, des règles et procédures applicables ainsi que de la conformité des opérations,
- le contrôle périodique, distinct et indépendant, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société et des fonds gérés. Il est également assuré en partie par la RCCI et son équipe avec l'assistance de cabinets externes de renommée internationale notamment sur la mise en œuvre de nouvelles réglementations comme MIF2 (Marchés des Instruments Financiers) ou RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données) en 2018.

La RCCI, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place, s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles et formule des recommandations suite aux contrôles opérés. La RCCI et son équipe conseillent et assistent la société pour se conformer à l'ensemble de ses obligations professionnelles. Parmi elles, la mise en place des dispositifs de gestion des risques adaptés, le suivi et le contrôle des conflits d'intérêts, des tiers prestataires, de la lutte anti-blanchiment ou encore de la déontologie. Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel et peuvent être adaptés ou renforcés en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires. Un suivi est opéré à fréquence régulière avec l'appui de cabinets externes intervenant également sur des missions ponctuelles, notamment la mise en place de nouveaux processus en lien avec le développement de la société ou avec l'implémentation de nouvelles réglementations comme le sont la Directive MIF2 ou encore le RGPD visant à renforcer la protection des investisseurs, entrées en vigueur en 2018.

L'équipe conformité s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés classés en clients non professionnels, sauf demande contraire, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM XL sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif). Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management met en œuvre des contrôles internes afin d'avoir l'assurance, qu'à chacune des étapes du processus de gestion :

- l'intérêt des associés de CORUM XL est intégré,
- la qualité du service est assurée.

CORUM Asset Management met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM XL à travers notamment le fil d'actualité trimestriel.

À ce titre, les politiques internes de la Société de Gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur le site internet www.corum.fr ou sur simple demande.

Il est précisé que, dans le cadre de sa politique d'investissement, CORUM Asset Management ne prend pas en compte simultanément les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La gestion mise en œuvre à travers les fonds n'est pas dictée ni restreinte par ces principes. Cependant, la Société de Gestion mène ses politiques d'investissement en prêtant une attention particulière aux normes environnementales et sociales et attache une forte importance au caractère "vert" de son patrimoine.

CORUM ASSET MANAGEMENT, SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE DE FIA

CORUM Asset Management intègre les exigences réglementaires portant sur la gestion de la liquidité, les obligations de reporting, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres et l'évaluation indépendante des actifs détenus. CORUM Asset Management s'assure tout au long de l'année de la mise en œuvre et du respect des réglementations en vigueur et notamment de toutes les exigences relatives à la directive européenne AIFM à laquelle elle est pleinement soumise depuis 2014 mais aussi à toute nouvelle réglementation mise en place. L'année 2018 a été marquée par le déploiement opérationnel de deux directives européennes que sont MIF2 et PRIIPS avec certaines évolutions réglementaires depuis leur entrée en vigueur en janvier 2018. L'année a aussi été marquée par la nouvelle réglementation européenne sur la protection des données personnelles (RGPD), applicable depuis le 25 mai 2018. La protection et le devoir d'information des associés sont au cœur de nos préoccupations quotidiennes tout comme la sécurisation des données de nos clients. CORUM continue à innover et à proposer à ses associés de nouveaux services tels que le réinvestissement du dividende ou le Plan Épargne Immobilier en développant et adaptant ses outils aux nouvelles normes européennes qui ont rendu les SCPI comparables à tout Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), offrant de nouvelles opportunités ces dernières années. La réglementation évolue encore dans un sens favorable aux SCPI en 2019 afin de permettre une souplesse supplémentaire et une modernisation des textes notamment en ce qui concerne l'information délivrée aux associés.

LIQUIDITÉ ET ENDETTEMENT

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

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

L'Assemblée Générale ordinaire du 12 avril 2018 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société à 600 M€, et 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.

FONDS PROPRES

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

NOMINATION D'UN ÉVALUATEUR INDÉPENDANT

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM XL a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

OBLIGATIONS DE REPORTING ET RÉMUNÉRATIONS

La directive AIFM a également renforcé les obligations de reporting à la fois envers l'Autorité des Marchés Financiers et les associés. Aussi, les documents d'information qui vous sont adressés tout au long de l'année (fil d'actualités, rapport annuel...) sont enrichis d'indicateurs clés vous permettant de suivre l'actualité et le développement de CORUM XL en toute transparence. Désormais un document d'informations clés actualisé chaque année est également mis à disposition des associés avec l'ensemble de la documentation légale sur le site www.corum.fr.

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de Gestion CORUM Asset Management s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs basée sur l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tenant compte de son organisation, de son activité et des actifs gérés, ne favorisant pas la prise de risque conformément aux exigences de l'AIFM.

Cette politique est contrôlée et révisée annuellement par le Comité de rémunération.

Conformément à l'article 22 de la directive AIFM 2011/61/UE, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion se compose d'une partie fixe et d'une partie variable.

Pour chaque bénéficiaire, les rémunérations variables brutes répondent à des critères objectifs et cumulatifs et sont attribuées annuellement :

- sur la base de critères spécifiques et des objectifs individuels résultant de critères financiers et non financiers et fondés sur les objectifs définis lors des entretiens annualisés :
 - pour les gérants, dirigeants et directeurs : performances des fonds gérés, rentabilité des activités accessoires, management, motivation,
 - pour l'équipe commerciale et marketing : information et explication de l'offre, accompagnement et suivi dans le montage financier et le processus de souscription, fidélisation de nos clients,
 - pour la Directrice Conformité Contrôle Interne : résultat des contrôles réalisés ou supervisés par elle-même et/ou avec un prestataire externe indépendant, non-renouvellement des anomalies détectées,
 - pour les autres Directeurs : performance et efficacité, réalisation des objectifs fixés.
- sur l'atteinte des objectifs de résultat de la Société de Gestion.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 6 327 K€ pour 75 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 59 % et de rémunérations variables à hauteur de 41 %.

Le montant des rémunérations brutes du personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques) au sens des directives AIFM (23 personnes au 31 décembre 2018) dont les activités ont une incidence sur la SCPI CORUM XL s'élève à 895 K€ dont 54 % de rémunérations fixes.



Projets de résolutions

à l'Assemblée Générale Mixte du 18 avril 2019

L'ensemble des résolutions proposées est agréé par la Société de Gestion et a reçu un avis favorable du Conseil de Surveillance.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2018 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 4 078 640 € et un capital social nominal de 179 478 497 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de l'exercice d'un montant de 4 078 639,71 € ainsi :

Résultat net au 31 décembre 2018	4 078 639,71 €
Report à nouveau	0 €
Résultat disponible à affecter	4 078 639,71 €
Dividende	4 077 745,14 €
Report à nouveau après affectation	894,57 €

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	190 856 257,77 €	159,51 €
Valeur de réalisation	188 927 662,06 €	157,90 €
Valeur de reconstitution	228 867 197,26 €	191,28 €

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Conformément à l'article 18 des statuts, sur proposition de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2019. 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 engagés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée

Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

DU RESSORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

SEPTIÈME RÉSOLUTION

La Société de Gestion propose aux associés d'étendre la politique d'investissement à un nouveau pays hors zone euro, le Canada. Cette proposition s'inscrit dans le cadre de l'extension de la zone géographique d'investissement de CORUM XL prévue initialement puisque la note d'information actuelle prévoit "qu'au-delà d'un montant investi de 60 M€, la Société de Gestion envisagera la possibilité de proposer aux associés d'étendre la diversification des actifs immobiliers à d'autres pays étrangers". L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après lecture du rapport de la Société de Gestion, approuve l'élargissement de la politique d'investissement présentée dans ledit rapport. L'Assemblée Générale accepte la proposition de la Société de Gestion d'élargir la diversification géographique des actifs immobiliers au Canada.

HUITIÈME RÉSOLUTION

La société de gestion décide de supprimer la commission forfaitaire de 240,00 € TTI lors des cessions de parts et mutations à titre gratuit. Le taux des droits d'enregistrement est modifié de 5 à 3 %, CORUM XL ayant un patrimoine composé de plus de 50 % d'actifs immobiliers à l'étranger depuis plus de 2 ans.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de supprimer la commission forfaitaire de 240,00 € TTI lors des cessions de parts et mutations à titre gratuit, d'abaisser à 3 % le taux des droits d'enregistrement selon la réglementation en vigueur, et modifie en conséquence l'article 17 des statuts, 3^e sous paragraphe "commission de cession" :

Ancienne rédaction

"Commission de cession

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion perçoit une commission forfaitaire de 240,00 € TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006), quel que soit le nombre de parts transférées à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur."

Nouvelle rédaction

"Commission de cession

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion ne perçoit pas de commission. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 3 % à la charge de l'acquéreur." Le reste de l'article reste inchangé.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

CORUM, DES SOLUTIONS D'ÉPARGNE RECOMMANDÉES PAR LES EXPERTS

Capital



LA SCPI CORUM XL, QUI EST LA PREMIÈRE SCPI À AVOIR RÉALISÉ DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS HORS ZONE EURO, POURRAIT ÊTRE LA MEILLEURE SCPI INTERNATIONALE L'AN PROCHAIN DU FAIT DE SA DIVERSIFICATION ET DE LA CONNAISSANCE DES CYCLES IMMOBILIERS DE SES GESTIONNAIRES.



LesEchos
WEEK-END



QUEL PEUT ÊTRE L'INTÉRÊT DE LOUER UN BIEN LORSQU'EN ACHETANT DES PARTS D'UNE SCPI ON A L'ASSURANCE D'UN BON RENDEMENT SANS SOUCI DE GESTION ?



Forbes



CERTAINES SCPI OFFRENT MÊME DES PERFORMANCES ÉPOUSTOUFLANTES. DEPUIS LEUR CRÉATION, LES SCPI DE CORUM RAPPORTENT PLUS DE 6 % PAR AN, QUAND LES SOLUTIONS D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE COMPARABLES SE CONTENTENT EN MOYENNE DE 4 % PAR AN.



CORUM XL

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

Composition du Conseil de Surveillance

• M. Francisco Lahera	Président
• M ^{me} Marie-Hélène Macquet	Membre
• M. Emmanuel Masset	Membre
• M. Stéphane Tortajada	Membre
• MKB Consult, représenté par Jean-Luc Buchalet	Membre
• Prat Consulting, représenté par Christophe Prat	Membre
• SCI Immobilière de l'aqueduc, représentée par Pierre Clasquin	Membre
• SCI La Chataigneraie, représentée par André Landreau	Membre

Les mandats de trois ans des membres du Conseil de Surveillance prendront fin lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes annuels de l'exercice 2019.

CORUM XL

RCS Paris 824 562 581

1 rue Euler, 75008 Paris

Visa AMF SCPI n°17-05 en date du 17 mars 2017

L'EXPERT-IMMOBILIER

CBRE Valuation - 141-151 rue de Courcelles - 75017 Paris

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

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

TITULAIRE :

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

SUPPLÉANT :

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

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

LE DÉPOSITAIRE

Caceis Bank France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CORUM Asset Management, société par actions simplifiée au capital de 600 000€, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n°GP-11000012 en date du 14 avril 2011, agréée au titre de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers), le 10 juillet 2014.

RÉPARTITION DU CAPITAL

• BUTLER CORUM SAS	100 %
--------------------	-------

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

• M. Frédéric Puzin	Président
• M. Vincent Dominique	Directeur Général
• M. Walter Butler	Membre
• M. Frédéric Favreau	Membre

CORUM Asset Management - RCS Paris 531 636 546

1 rue Euler, 75008 Paris

Tél. 01 53 75 43 92 - Fax 01 53 64 64 89

corum@corum.fr

Site internet : www.corum.fr

Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN



CORUM

X L



www.corum.fr

1 rue Euler
75008 Paris
Tél. 01 53 75 87 48