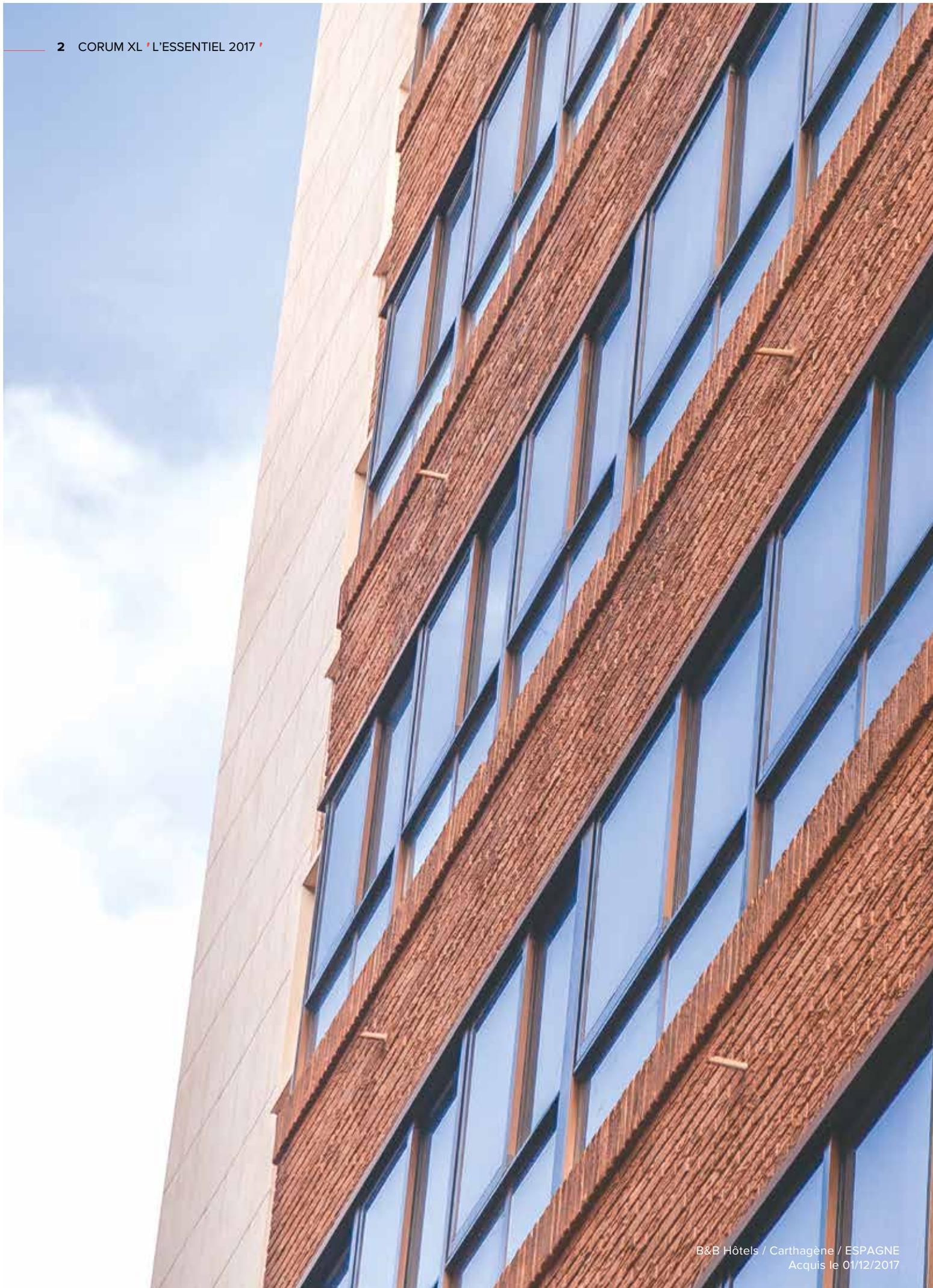


# VOTRE VIE D'ASSOCIÉ **L'ESSENTIEL 2017**

Rapport annuel 2017



**CORUM XL**



# “ AVEC CORUM XL, **ENCOURAGEONS L'ÉPARGNE LONG TERME.** ”

---

<b>MESSAGE DU PRÉSIDENT</b>	<b>4</b>
<b>LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2017</b>	<b>7</b>
<b>OBSERVER LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA ZONE EURO ET AU-DELÀ</b>	<b>11</b>
<b>SE DÉVELOPPER ET INNOVER</b>	<b>15</b>
Le patrimoine immobilier	16
Les immeubles acquis en 2017	18
La stratégie 2018	20
L'engagement de CORUM XL en faveur du développement durable	22
<b>SAVOIR FAIRE LA DIFFÉRENCE</b>	<b>25</b>
Les performances	26
<b>LES ÉLÉMENTS FINANCIERS</b>	<b>29</b>
Le marché des parts	30

Merci à Jacques F. et à Hugo B., Associés CORUM XL,  
qui ont aimablement accepté de figurer dans le Rapport annuel 2017 de CORUM XL.

## MESSAGE DU PRÉSIDENT



Comment mieux financer l'économie productive ? Cette question est un serpent de mer que tous les gouvernements essaient de résoudre alors que les placements proposés par les banquiers et les assureurs sont bien loin de financer l'économie réelle et que les rendements des placements ont atteint des niveaux historiquement bas.

En Europe, certains pays ont trouvé des voies intéressantes basées sur une épargne responsable et « familiale » : le *Mittelstand* allemand et ses 12 500 PME, l'Italie et ses 140 « districts industriels » porte-drapeaux du savoir-faire italien et d'un tissu de PME dense et conquérant, montrent ce qu'il est possible de faire en France et à l'échelle de l'Europe.

Pour réorienter l'épargne stérile vers une épargne productive, il faut se concentrer sur les chantiers destinés à donner aux épargnants le goût d'investir dans l'économie réelle :

**Développons les placements simples et accessibles**, centrés sur le financement des entreprises. Il est temps de restaurer la confiance en arrétant de proposer des produits incompréhensibles et illisibles. Évitions que l'épargne des ménages profite à des instruments financiers déconnectés de l'économie réelle. Privilégions l'investissement direct seul à même d'apporter l'argent qui sert au développement et à l'investissement des entreprises.

**Encourageons l'épargne long terme** pour financer les retraites afin de réaliser les investissements bénéfiques au financement de l'économie réelle. Rendons l'épargnant acteur de son épargne : pour investir dans l'économie réelle, il doit comprendre comment est employé son argent. Sans devenir un expert, il doit être mieux formé et informé sur l'économie et ses cycles, et choisir les placements qui correspondent à ses projets.

### **CORUM XL, redonner le goût aux épargnants d'investir dans l'économie productive**

Il est temps d'ouvrir un nouveau chapitre et de restaurer la confiance des épargnants en proposant des produits d'épargne simples, transparents et accessibles pour le plus grand nombre.

Avec CORUM XL, c'est la voie que nous suivons :

- 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 investissements productifs.
- 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 : vous servir un dividende mensuel (depuis février 2018).

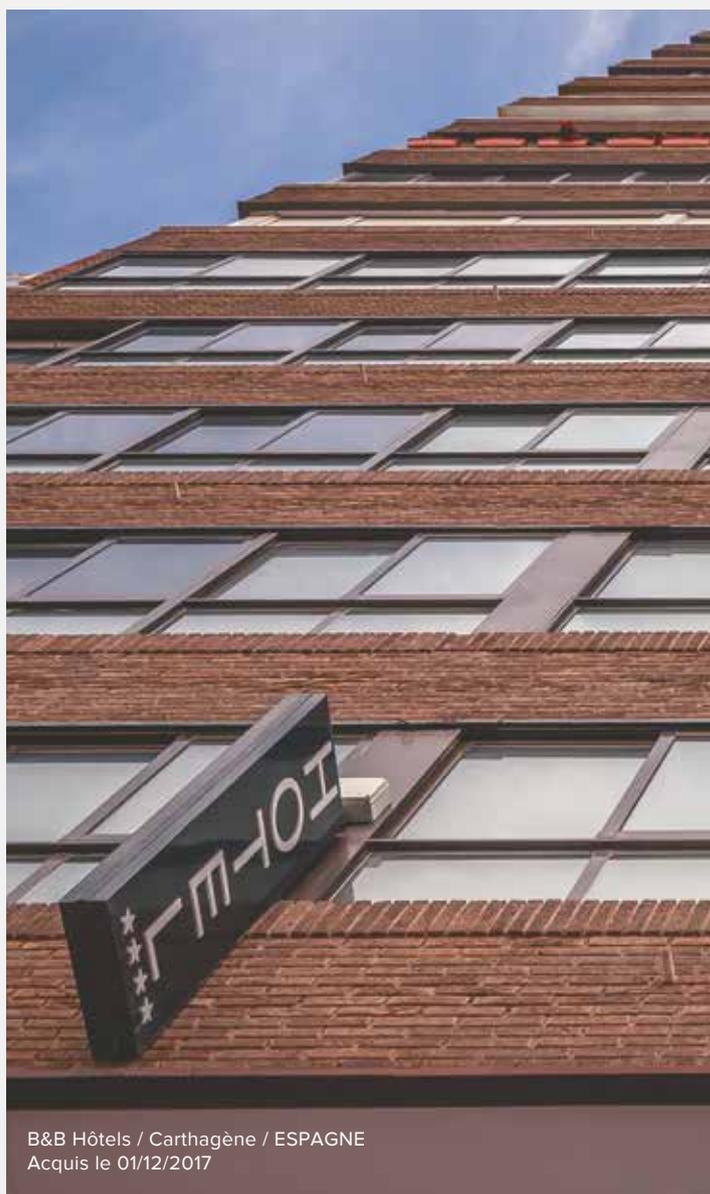
Cette démarche, c'est aussi respecter les intérêts des épargnants qui nous ont accordé leur confiance. C'est par exemple, une gestion « respectueuse » en limitant la collecte, à ce que nous sommes capables d'investir pour délivrer la performance. Pour CORUM XL, le montant de la collecte n'est pas un indicateur de performance.

Être transparent, c'est dire la réalité des marchés immobiliers sur lesquels investit CORUM XL : Philippe Cervesi, Directeur des investissements de CORUM XL, partagera avec vous dans ce document la difficulté d'investir aujourd'hui dans la zone euro et pourquoi il est nécessaire d'être prudent.

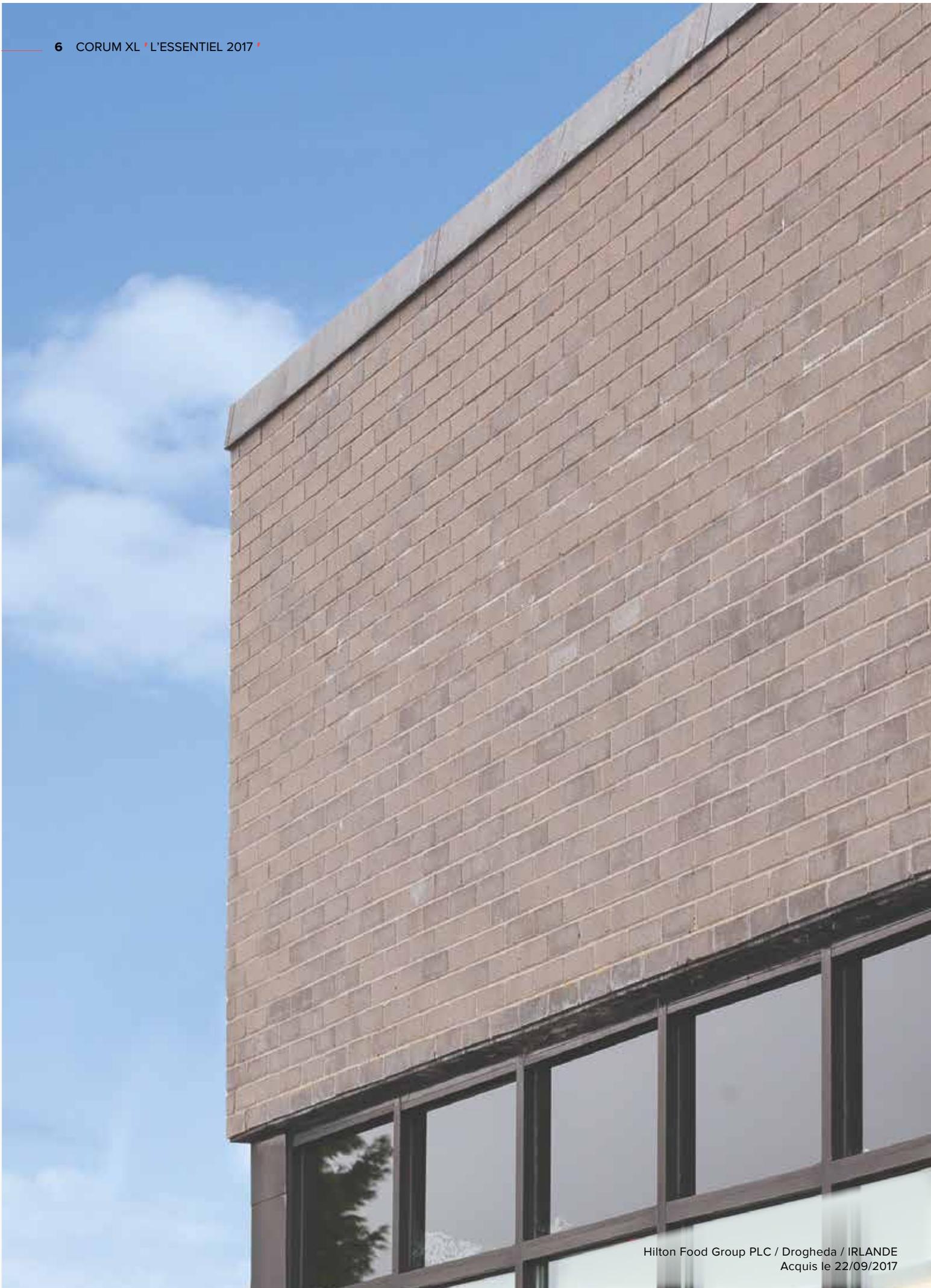
Vincent Dominique, Directeur Général, en charge du patrimoine CORUM XL, vous informera du travail qui est mis en œuvre pour valoriser les immeubles avec l'aide des locataires.

Fin 2017, CORUM XL a investi dans 4 pays : Pays-Bas, Irlande, Allemagne, Espagne. Le rendement est de 6,58 %. Certes l'objectif n'a pas changé : 5 % de rendement et une création de valeur sur 10 ans de 10 % (rendement + appréciation du prix de part). Avoir fait mieux dès la première année est une satisfaction dont il ne faut pas se priver.

Nous nous sommes efforcés de rendre ce document simple, clair, lisible, en un mot compréhensible en évitant notamment le « jargonage ». Bien entendu ce rapport doit répondre à la réglementation en vigueur, notamment pour la partie financière (page 29) : tout ne peut donc être rendu « digeste ». Mais avec votre aide nous pouvons encore améliorer pour vous sa lecture. Si vous avez des suggestions ou simplement des questions, n'hésitez pas à nous en faire part à l'adresse suivante : [rapport2018@corum-am.com](mailto:rapport2018@corum-am.com)



B&B Hôtels / Carthagène / ESPAGNE  
Acquis le 01/12/2017



# LES TEMPS FORTS ***DE L'ANNÉE 2017***

# Une année 2017 en phase avec les objectifs proposés par CORUM XL à tous ses Associés

## AVRIL 2017

LANCEMENT DE CORUM XL

### 6,58 %

DIVIDENDE 2017 ANNUALISÉ



En 2017, CORUM XL affiche un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de 6,58 %.

CORUM XL ayant été lancée en avril 2017, le rendement annualisé correspond au rendement ramené à 12 mois d'activité.

#### Qu'est-ce que le DVM ?

C'est le 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 étranger, versé au titre d'une année,
- le prix acquéreur moyen de la part constaté au titre de la même année.

## 4 PAYS INVESTIS EN ZONE EURO

### 185 € LA PART

### 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 reçus 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).

**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 devises.**

**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.**



**11** ANNÉES

DURÉE MOYENNE  
DES BAUX RESTANT  
À COURIR

Les locataires de CORUM XL sont engagés en moyenne dans les immeubles pour les 11 prochaines années.



**4**

ACQUISITIONS

4 acquisitions réalisées en 2017 dans 4 pays de la zone euro viennent constituer le patrimoine de CORUM XL. Elles ont été réalisées à un rendement moyen à l'acquisition de 7,69 % acte en mains.

**37 767** K€

CAPITALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

Il s'agit du nombre de parts existant au 31 décembre 2017, multiplié par le prix d'achat de la part au 31 décembre 2017. La capitalisation permet d'estimer la taille de CORUM XL.



***OBSERVER***  
***LE MARCHÉ IMMOBILIER***  
DANS LA ZONE EURO  
ET AU-DELÀ

## L'analyse du marché de l'immobilier d'entreprise européen en 2017



**PHILIPPE CERVESI**  
DIRECTEUR DES INVESTISSEMENTS

Utiliser les cycles plutôt que les subir, une phrase souvent répétée par les équipes de CORUM XL, qui prend tout son sens après analyse du marché immobilier européen au cours de l'année écoulée.

CORUM XL répond à une analyse partagée au sein des équipes de CORUM AM : l'ensemble de la zone euro, de Lisbonne à Helsinki, est chère et il devient difficile d'investir plus de 400 M€ par an dans des produits de qualité, si on se limite à l'Europe occidentale.

Les Pays-Bas constituent un exemple criant.

En 2015, les investissements en immobilier commercial sur le marché néerlandais avaient été de 8,2 Mds €. En 2016, ces investissements passaient à 10,3 Mds €, soit une augmentation de 26 %. En 2017, ils ont été de 16,8 Mds €, progressant de 64 % par rapport à 2016 et de 105 % par rapport à 2015. Il s'agit de la plus forte hausse en Europe en 2017.

Il y a donc de plus en plus d'acheteurs et la concurrence fait rage entre les investisseurs, faisant inmanquablement monter les prix.

**Mais d'où viennent tous ces capitaux ?**

### **DES FLUX DE CAPITAUX PRINCIPALEMENT EUROPÉENS**

Si les investisseurs asiatiques ont considérablement augmenté leurs investissements en Europe en 2017 avec 25 Mds € (+ 84 % par rapport à 2016), les Européens sont les plus actifs avec 45 % (41 % en 2016) de parts de marché (49 Mds € investis en 2017). Les Américains sont toujours présents sur le Vieux Continent, avec 24 % de parts de marché (25,5 Mds € investis en 2017), et ce, malgré le Brexit. Enfin, les capitaux moyen-orientaux se stabilisent avec 7 % de parts de marché en 2017 (7,4 Mds €). Après un afflux des investisseurs français vers l'Allemagne ces deux dernières années, va-t-on voir certains de nos compatriotes élargir leurs investissements au reste de l'Europe ?

La conséquence directe sur l'ensemble des marchés est la compression des taux de rendement : il y a de plus en plus d'investisseurs, des loyers stables, et le même stock de produits. Par conséquent, l'offre est inférieure à la demande, ce qui entraîne une inflation... et des volumes d'investissement en hausse.

### **LE BREXIT SEMBLE DIGÉRÉ SUR LE PLAN IMMOBILIER ET LE ROYAUME-UNI REPREND SA PREMIÈRE PLACE**

Outre cette évolution spectaculaire chez nos amis bataves, 2017 a vu une progression du volume des investissements dans la plupart des pays :

- 23 % au Royaume-Uni (71 Mds €). Le Brexit semble maintenant intégré et les investisseurs semblent privilégier cette période « de clarté » par rapport à l'incertitude de 2016 précédant le vote,
- 11 % en Allemagne (58 Mds €),
- 24 % en Italie (11,1 Mds €),
- 25 % au Portugal (2 Mds €).

Le volume total des investissements en immobilier commercial en Europe atteint 259 Mds €, contre 230 Mds € en 2016, soit 13 % de croissance.

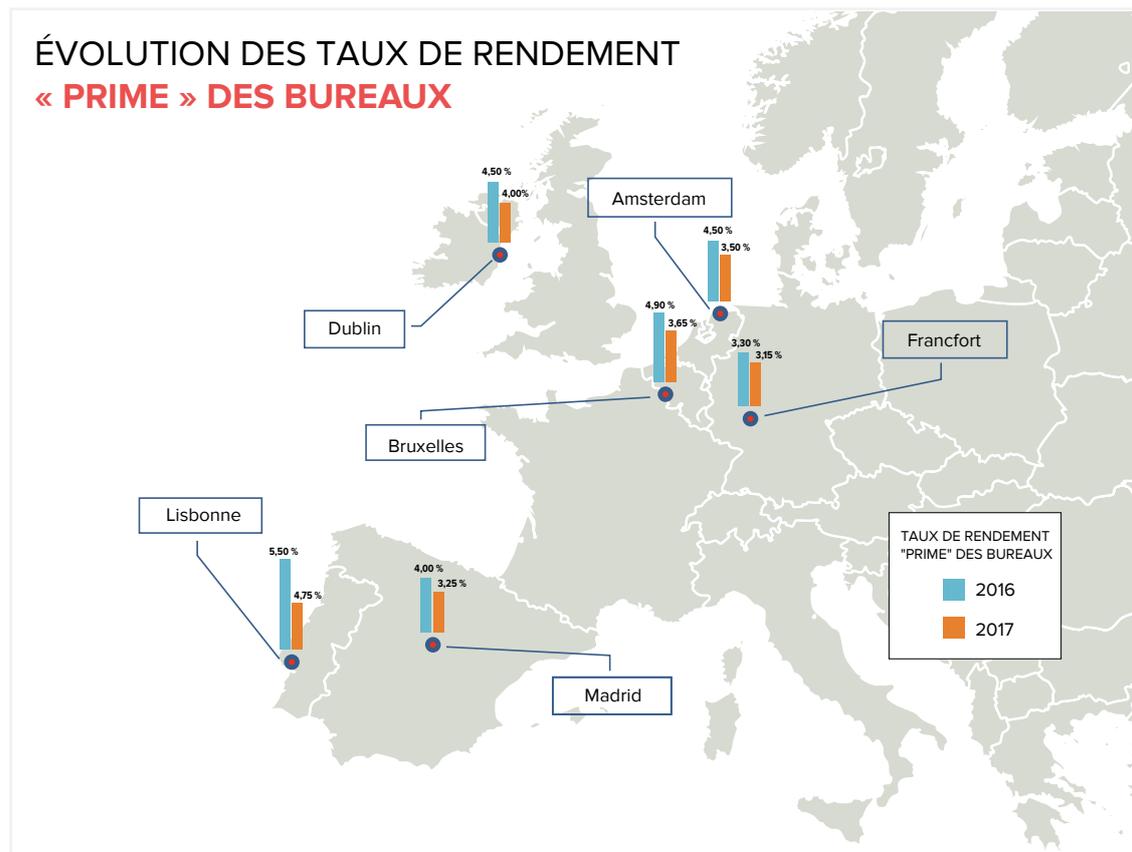
### **LA FRANCE, SEUL MARCHÉ EN BAISSE**

Le seul pays en baisse est... la France (avec 26,4 Mds € investis en 2017, contre 31 Mds € en 2016). L'origine de cette baisse ne réside pas dans la désertion des investisseurs, bien au contraire,

mais dans le manque de produits. Ainsi, en 2017, la logistique « haut de gamme » a désormais franchi le plancher des 5 %, avec une transaction historique à 4,75 %. L'Espagne reste stable pour sa part, avec une légère augmentation de 1 % des sommes investies.

Le marché suit donc le cycle des dernières années, avec une compression importante des taux de rendement, conséquence de taux d'intérêt toujours bas et d'un volume de « cash » trop important à investir sur le Vieux Continent.

Cela se traduit par des variations importantes des taux « prime » des bureaux les plus marquantes.



Source : BNP Paribas

Au vu de ces éléments, on constate qu'il devient difficile, pour ne pas dire impossible, d'acheter du bureau neuf en centre-ville, pour un rendement supérieur à 5 %.

Fort heureusement, CORUM XL n'est pas contrainte sur ces cibles d'investissement.

#### QUELLES PERSPECTIVES POUR 2018 ?

2018 devrait être dans la continuité, avec toujours une forte appétence des investisseurs pour l'immobilier commercial.

Tant que la Banque centrale européenne maintient sa politique de taux bas (rappelons que le mandat de Mario Draghi se termine en octobre 2019),

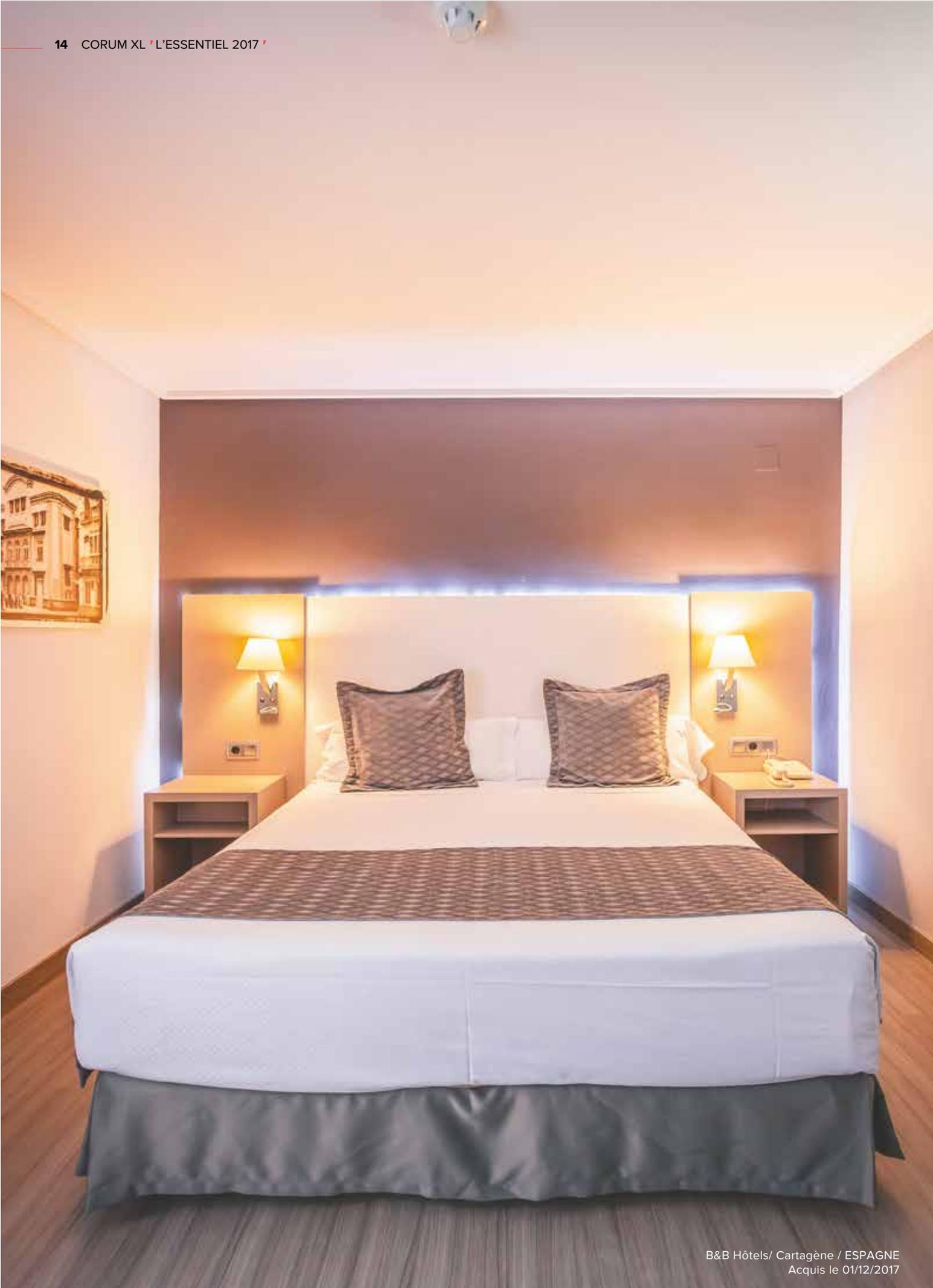
le marché devrait suivre la tendance observée ces 3 dernières années.

Les volumes d'investissement devraient se maintenir, voire croître dans certains pays, notamment en Europe de l'Est.

Les villes secondaires devraient également bénéficier de la compression des taux de rendement.

Dans ce contexte, la prudence est de mise et il sera une nouvelle fois intéressant de devancer la masse d'investisseurs sur certains marchés afin de créer de la valeur.

**Et je ne parle ici que des opportunités en Europe...**



# **SE DÉVELOPPER ET INNOVER**

---

“ JE COMPTE SUR LA PERFORMANCE DE CORUM XL **POUR OBTENIR UN VRAI COMPLÉMENT DE REVENU.** ”

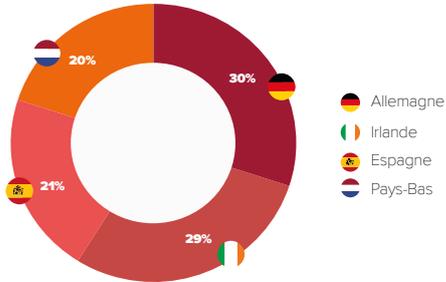


« Deux caractéristiques de CORUM XL m'ont séduit : sa rentabilité quasi immédiate et le potentiel de valorisation du patrimoine sur les 10 prochaines années. Ainsi, je perçois un revenu régulier, tout en visant une valorisation de mon capital sur le long terme. »

# Le patrimoine immobilier

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

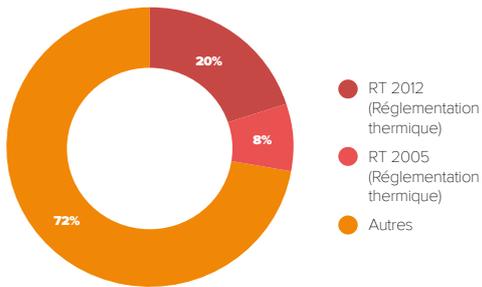


## NOMBRE DE LOCATAIRES



## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

(% de la valeur vénale)



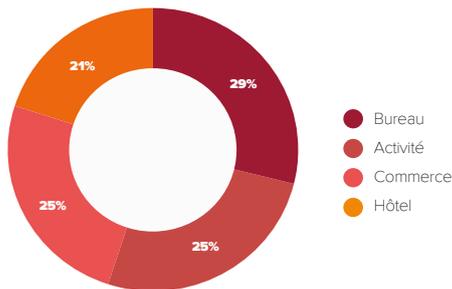
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**10,68**  
années



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



## NOMBRE D'IMMEUBLES



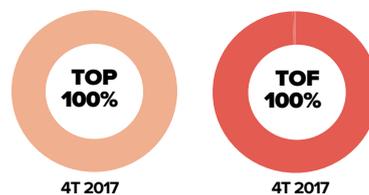
## SUPERFICIE TOTALE

(en m<sup>2</sup>)

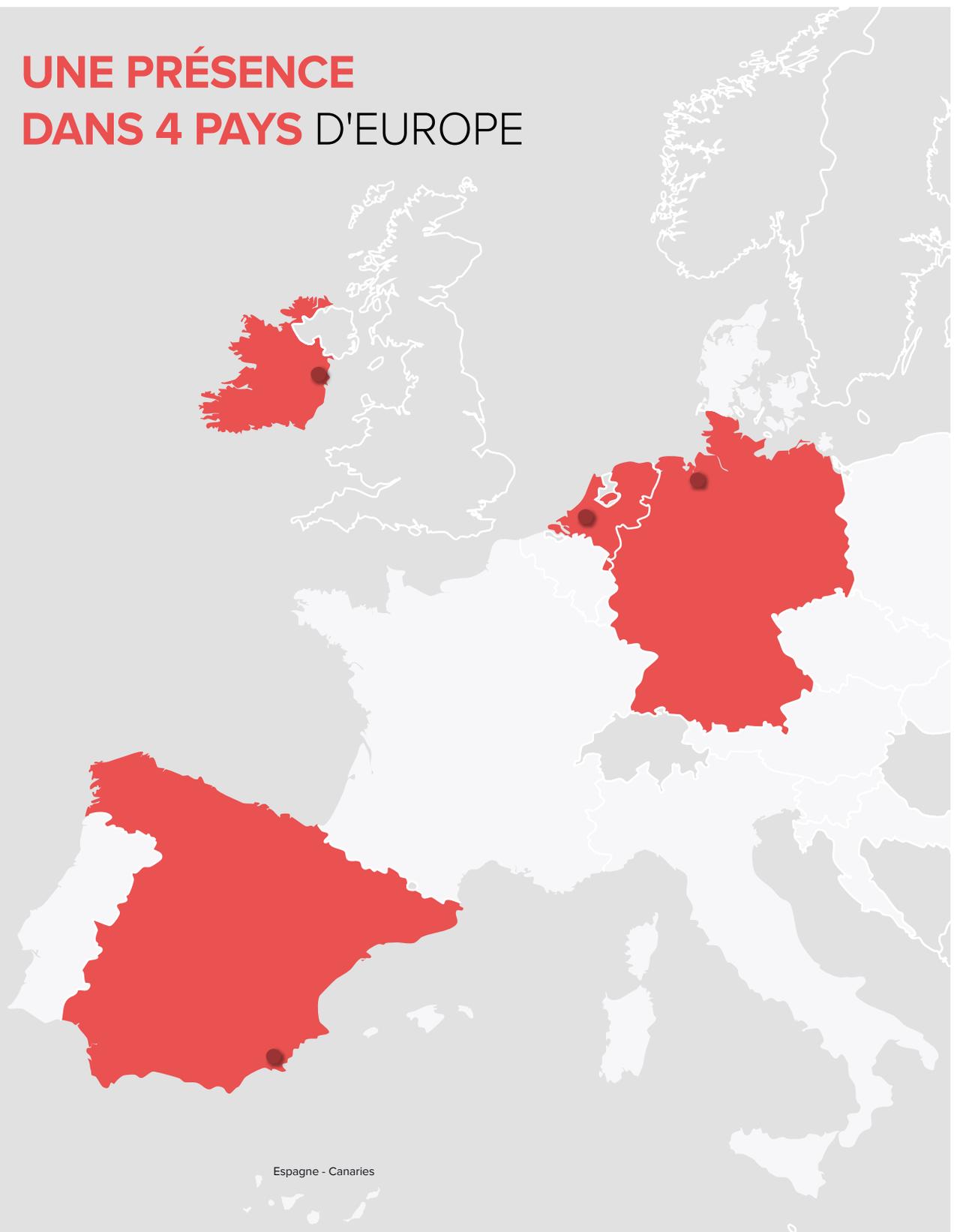


## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

(en %)



# UNE PRÉSENCE DANS 4 PAYS D'EUROPE



- Investissements réalisés en 2017
- Présence CORUM
- Zone euro

## Les immeubles acquis en 2017

1

### AUX PAYS-BAS



#### **DIVERSEY INC** (UTRECHT)

##### **ACQUIS LE 03/05/2017**

Prix d'acquisition :

**5,36 M€**

Rendement à l'acquisition :

**8,46 % AEM**

Surface : **3 557 m<sup>2</sup>**

Locataire :

**DIVERSEY INC**

Durée du bail restant à courir :

**8 ANS FERME**



L'immeuble est situé à Utrecht, ville considérée comme étant le centre des Pays-Bas, de par sa position géographique et les infrastructures routières et ferroviaires qui en ont fait un pôle incontournable.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de près de 4 000 m<sup>2</sup>, loué à Diversey Inc. dans le cadre d'un bail ferme de 8 ans.

Le locataire est un groupe américain leader mondial de l'hygiène et de l'entretien. Diversey Inc. a implanté dans l'immeuble d'Utrecht son siège social européen.

À noter : le centre d'innovation international du groupe Diversey est également implanté dans la ville, soulignant ainsi la situation stratégique d'Utrecht pour le groupe.

1

### EN IRLANDE



#### **HILTON FOODS GROUP PLC** (DROGHEDA)

##### **ACQUIS LE 22/09/2017**

Prix d'acquisition :

**7,24 M€**

Rendement à l'acquisition :

**8,10 % AEM**

Surface : **8 366 m<sup>2</sup>**

Locataire :

**HILTON FOODS GROUP PLC**

Durée du bail restant à courir :

**11,9 ANS FERME AU  
MOMENT DE L'ACQUISITION**



L'immeuble est situé à Drogheda, ville portuaire à 50 km au nord de Dublin en Irlande. Il s'agit d'un immeuble d'activité de plus de 8 000 m<sup>2</sup>, loué à Hilton Foods Group PLC, une entreprise spécialisée dans l'emballage alimentaire.

Hilton Foods a choisi la ville de Drogheda pour son emplacement stratégique, lui permettant de rayonner sur tout le territoire irlandais pour approvisionner ses clients. Il s'agit d'une entreprise internationale cotée à la bourse de Londres, qui détient plus de 2 800 employés et a réalisé un chiffre d'affaires de 1,2 Mds € en 2016. Hilton Foods est engagé pour une durée ferme de près de 12 ans et dans le cadre d'un bail triple net pendant lequel toutes les charges et travaux seront payés par le locataire.

**Les investissements réalisés par CORUM XL  
au cours de l'année 2017 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.**

1

**EN ESPAGNE**

**B&B HÔTELS  
(CARTHAGÈNE)**

**ACQUIS LE 01/12/2017**

Prix d'acquisition :  
**5,10 M€**

Rendement à l'acquisition :  
**6,89 % AEM**

Surface : **6 499 m<sup>2</sup>**

Locataire :  
**B&B HOSPITALITY ESPAÑA**  
Durée du bail restant à courir :  
**15 ANS FERME**



Cet hôtel est situé dans la ville de Carthagène en Espagne. La ville compte plus de 200 000 habitants et est localisée en bordure de la mer Méditerranée. Elle possède un grand patrimoine historique, artistique et archéologique, qui en fait une destination touristique. Exploité par B&B Hôtels, cet hôtel 4\* est idéalement situé dans le centre historique, à quelques pas du port et du théâtre romain. Rénové en 2013, il offre 100 chambres modernes, un restaurant, un spa et une salle de fitness. Acquis pour un montant de 5,10 M € AEM, l'hôtel génère un rendement de 6,89 % AEM. Le locataire, B&B (Hospitality España) est engagé à payer son loyer pour une durée de 15 ans. Toutes les dépenses liées au fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire. CORUM XL n'aura donc aucune dépense de fonctionnement à réaliser sur cet immeuble.



1

**EN ALLEMAGNE**

**MEDIA MARKT  
(OLDENBURG)**

**ACQUIS LE 23/12/2017**

Prix d'acquisition :  
**7,3 M€**

Rendement à l'acquisition :  
**7,11 % AEM**

Surface : **4 600 m<sup>2</sup>**

Locataires :  
**MEDIA MARKT TV-HIFI-ELEKTRO  
GMBH OLDENBURG**

Durée du bail restant à courir :  
**10 ANS FERME**



Cet immeuble commercial est situé à Oldenburg dans la région de Basse-Saxe au nord-ouest de l'Allemagne. Oldenburg est une ville universitaire de près de 170 000 habitants. Le magasin est situé dans une zone d'activité dynamique, à seulement 5 km du centre de la ville, à proximité de l'autoroute. La zone compte de nombreuses enseignes nationales et internationales telles que H & M, C & A, Décathlon, Intersport. Le locataire est Media Markt, une filiale du groupe Metro et le 1<sup>er</sup> distributeur de produits électroniques grand public en Europe. L'enseigne occupe l'immeuble depuis sa construction en 1999. Sa forme pyramidale le rend remarquable et visible de loin depuis l'autoroute. Ce magasin a été acquis pour une valeur de 7,3 M € et son rendement est de 7,11 % AEM. Media Markt est engagé à payer son loyer pour une durée de 10 ans. C'est le premier actif commercial acheté par CORUM XL, et le premier en Allemagne.



## La stratégie 2018

### **INNOVER ENCORE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉPARGNANTS AVEC 3 NOUVEAUX SERVICES**

#### **LE DIVIDENDE MENSUEL <sup>(1)</sup>**

CORUM XL met en place au bénéfice de ses Associés le paiement du dividende mensuellement.

#### **LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER CORUM XL**

CORUM XL poursuit sa stratégie d'innovation avec la mise en place du Plan Épargne Immobilier qui permet de se constituer une épargne immobilière de manière régulière et en fonction de ses possibilités.

Simple et souple, chaque épargnant choisit le montant et la fréquence à laquelle il souhaite épargner. À chaque échéance, le montant déterminé est prélevé sur le compte du titulaire du plan.

Chacun des versements le rend propriétaire de parts CORUM XL : une solution innovante pour se constituer régulièrement une épargne immobilière et percevoir des revenus mensuels <sup>(1)</sup>.

Comme tout investissement immobilier, le capital épargné et les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier dans le temps. Puisqu'il s'agit d'une épargne immobilière, sa liquidité est limitée et nous recommandons un placement long terme.

#### **LE RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES <sup>(1)</sup>**

Avec ce service, chaque associé CORUM XL a la possibilité de réinvestir entre 1 % et 100 % de ses dividendes mensuels dans de nouvelles parts CORUM XL. Chaque nouvelle part (ou fraction de part) ainsi acquise générera de nouveaux dividendes <sup>(1)</sup>.

La mise en place du Plan Épargne Immobilier et du Réinvestissement des Dividendes CORUM XL est prévue pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

#### **GARANTIR UNE ÉQUITÉ FISCALE ENTRE TOUS LES ASSOCIÉS DE CORUM XL**

Le résultat d'une SCPI peut être réparti de deux façons :

- il vous est distribué sous forme de dividende ;
- il est conservé dans la SCPI sous forme de réserve, couramment appelée report à nouveau.

La décision de cette ventilation est approuvée par l'Assemblée Générale des Associés de la SCPI.

Il est important de savoir que chaque associé est imposé sur le résultat de la SCPI : le dividende qu'il a

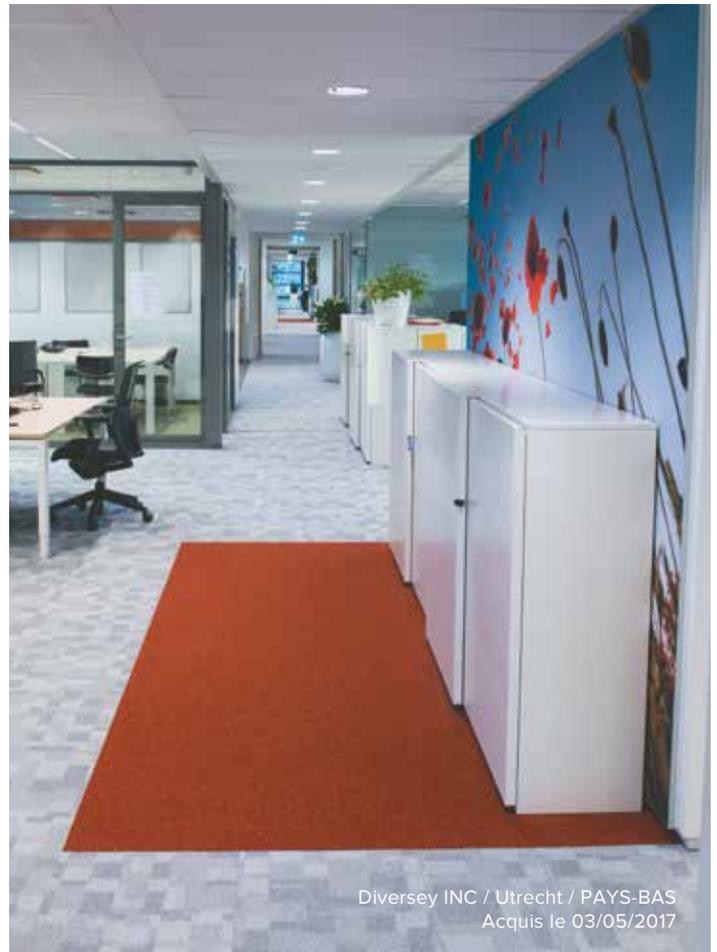
reçu, mais également le report à nouveau qu'il ne perçoit pas.

En 2018, afin de garantir une équité fiscale entre les anciens et les nouveaux Associés, CORUM XL ne constituera pas de report à nouveau, tout comme en 2017.

En effet, les nouveaux Associés pourraient percevoir un dividende issu en partie d'un report à nouveau pour lequel ils n'auraient pas payé d'impôt puisque celui-ci aurait été supporté par les Associés présents au moment de sa constitution.

En conclusion, l'intégralité du résultat sera versée aux Associés de CORUM XL, permettant ainsi d'aligner la fiscalité des Associés avec les revenus qu'ils percevront effectivement.

<sup>(1)</sup> Dividendes et revenus mensuels potentiels une fois passé le délai de jouissance.



# LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER

## COMMENT SE CONSTITUER UNE ÉPARGNE À SON RYTHME ET PROFITER DE LA PERFORMANCE CORUM XL ?

### CORUM XL INVENTE LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER :

Une solution qui vous permet de vous constituer une épargne immobilière sur le long terme de manière régulière et en fonction de vos possibilités.

### COMMENT ÇA MARCHE ?

Il suffit de détenir ou souscrire à une part CORUM XL :

- 1 LE MONTANT**  
Vous déterminez le montant que vous souhaitez automatiquement investir à partir de 50 € tout frais inclus en fonction de votre capacité financière.
- 2 LA FRÉQUENCE**  
Vous décidez du rythme mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel, sans engagement de durée.
- 3 VOS DÉMARCHES**  
Vous remplissez le formulaire d'adhésion au Plan Épargne Immobilier et vous le renvoyez à votre conseiller.
- 4 LA PERFORMANCE**  
Chaque versement permet de recevoir des dividendes\* CORUM XL une fois le délai de jouissance de 5 mois écoulés.

### LIBERTÉ ET SOUPLESSE

Vous pouvez à tout instant, sans délai et sans frais moduler ou arrêter vos prélèvements.

“ EN INVESTISSANT TOUS LES MOIS  
200€ PENDANT 10 ANS,  
**NOTRE ÉPARGNE NOUS A  
RAPPORTÉ 5 961 €\*\*** ”

\* Dividendes potentiels.

\*\* Revenus non garantis, estimatifs et calculés sur la base de l'objectif de distribution de 5 % et d'un investissement préalable d'une part à 185 €. Aucune revalorisation de la part n'est prise en compte, et il est considéré une évolution stable du capital durant la durée d'investissement, sans fluctuation. Les potentiels revenus générés sont nets de frais de gestion, intègrent le délai de jouissance des parts, mais ne tiennent pas compte de la fiscalité dont le traitement fiscal dépend de la situation de chacun.

## L'engagement de CORUM XL en faveur du développement durable

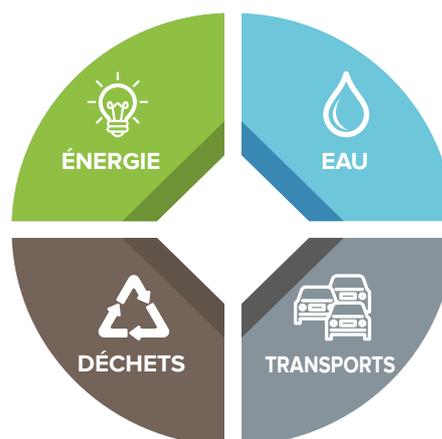


Fin 2017, le taux d'occupation du patrimoine de CORUM XL s'élève à 100 %. Les locataires sont engagés dans les immeubles pour une durée moyenne de 10,7 années, offrant aux Associés de CORUM XL une visibilité jusqu'en 2028. Si cette date est lointaine et bien supérieure aux standards du marché, CORUM XL ne doit pas s'en satisfaire. Au contraire, nous mettons en œuvre un partenariat avec le locataire afin de l'inscrire dans une logique long terme.

L'action environnementale de CORUM XL entre dans ce cadre en impliquant le locataire dans la performance énergétique du bâtiment. Les engagements pris permettent d'enclencher un cercle vertueux basé sur la réduction des charges.

Cette action environnementale couvrira l'ensemble des immeubles détenus par CORUM XL, sans aucune exception liée à l'année de construction, la typologie ou la localisation de l'immeuble.

**CORUM XL concentre le plan d'actions sur 4 axes :**



Dans un souci d'efficacité, nous avons décidé de nous concentrer sur ces 4 axes car leurs impacts sont les plus facilement quantifiables. D'autres thématiques telles que la biodiversité seront potentiellement intégrées dans un second temps.

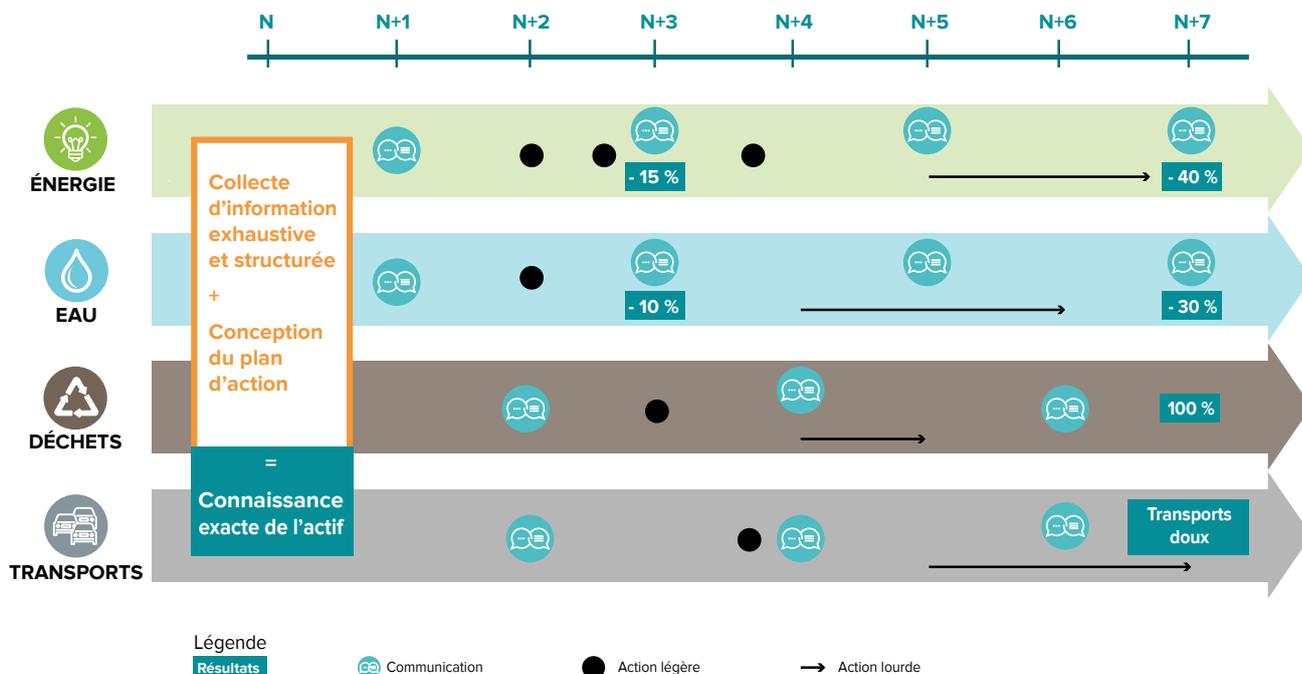
**Les objectifs que nous nous sommes fixés sont les suivants :**

	ÉNERGIE	EAU	DÉCHETS	TRANSPORTS
<b>Année N+3</b>	Consommation/m <sup>2</sup> : -15 %	Consommation/m <sup>2</sup> : -10 %	-	-
<b>Année N+7</b>	Consommation/m <sup>2</sup> : -40 %	Consommation/m <sup>2</sup> : -30 %	100 % de tri	Modes doux disponibles

Ces objectifs ont l'avantage de représenter des économies de charges pour le locataire et indirectement pour les Associés de CORUM XL. En effet, tout immeuble qui entre sous pavillon CORUM XL bénéficie d'une démarche d'amélioration de son profil environnemental.

**La mise en œuvre de ce plan se fera en trois phases :**

1. La cartographie et l'analyse des consommations.
2. La mise en place d'actions court terme notamment par la responsabilisation du comportement du locataire.
3. Les travaux structurants provisionnés sur les précédentes années.



L'implication du locataire est obtenue par la réduction de sa charge financière.

patrimoine. Son implication à la performance financière et énergétique de l'immeuble sera le meilleur gage de sa fidélisation sur le long terme.

En conclusion, fidèle à ses convictions, CORUM XL met le locataire au cœur de la valeur verte du



# SAVOIR FAIRE **LA DIFFÉRENCE**

---

“ CORUM XL ME PERMET  
D'ACCÉDER À **DES OPPORTUNITÉS**  
**QUE LES AUTRES SOLUTIONS**  
**NE M'OFFRENT PAS.** ”



« Je réfléchissais à investir dans l'immobilier en direct, et grâce à CORUM XL, j'investis dans l'immobilier sans les contraintes. Grâce à sa stratégie d'investissement en Europe, et hors de la zone euro, CORUM XL me permet d'accéder à des opportunités que les autres solutions ne m'offrent pas. CORUM XL offre de vraies opportunités à saisir dans les prochaines années, c'est ce qui la démarque des autres. Ce qui répond à mon objectif long terme. »

## Les performances 2017

### EN 2017, CORUM XL AFFICHE UNE PERFORMANCE AU-DELÀ DE SON OBJECTIF DE 5 %.

Pour sa première année, CORUM XL affiche un taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) supérieur à son

objectif de 5 %. Ce taux correspond au rapport entre le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé en 2017 et le prix acquéreur moyen de la part en 2017.

**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 devises. 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.**

10%



### OBJECTIF DE TAUX DE RENDEMENT INTERNE SUR 10 ANS

Le taux de rendement interne (TRI) mesure la rentabilité de CORUM XL sur 10 ans, en prenant en compte l'évolution du prix de part et les revenus distribués.

926

Associés



37 767 K€

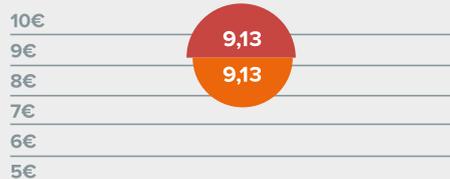
CAPITALISATION  
AU 31 DÉCEMBRE 2017



4

PAYS INVESTIS  
EN ZONE EURO

### RÉSULTAT DU DIVIDENDE PAR PART



2017

Résultat par part en €  
Dividende par part en €

# **CORUM XL**

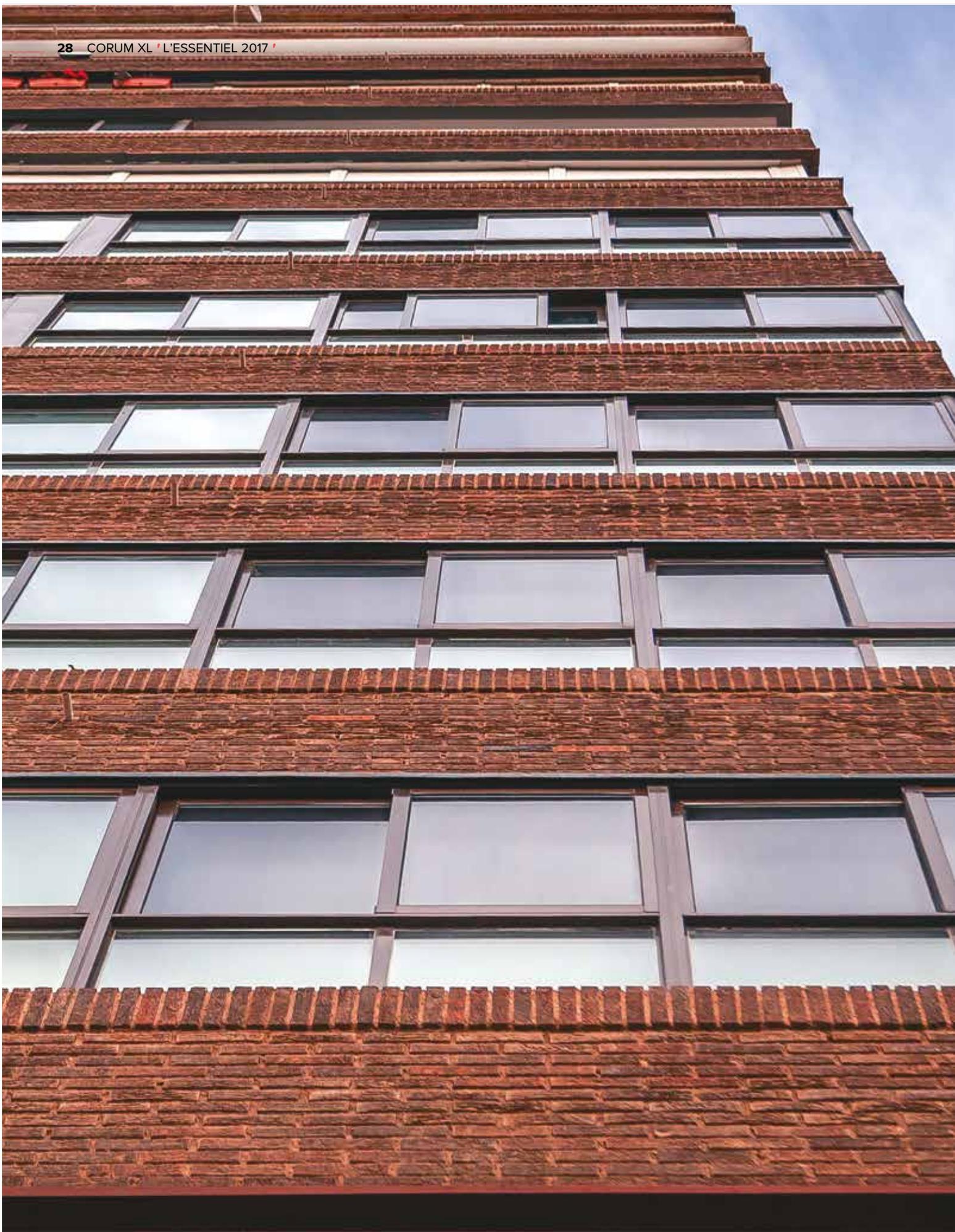
## **AFFICHE LA MEILLEURE PERFORMANCE DU MARCHÉ EN 2017 !**

Quelques mois après son lancement, CORUM XL prend la tête du classement des SCPI 2017 et d'un marché dont la performance moyenne atteint 4,43 % de distribution.



\*DVM annualisé sur 9 mois.

Ce classement est réalisé par l'Institut de l'Épargne Immobilière & Foncière.



# LES ÉLÉMENTS **FINANCIERS**

## 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 : **9 DÉCEMBRE 2016**

Date d'ouverture au public : **3 AVRIL 2017**

Prix de souscription de la part depuis le 3 avril 2017 : **185 €**

<b>ÉVOLUTION DU CAPITAL</b>		<b>2017</b>
<b>MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12</b>		30 621 900 €
<b>NOMBRE DE PARTS AU 31/12</b>		204 146
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12</b>		926
<b>RÉMUNÉRATION TTI DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE</b>		3 765 542 €
<b>PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(1)</sup></b>		185 €

(1) Prix payé par le souscripteur.

**Aucune part n'a été vendue ou cédée en 2017.**

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

<b>ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART</b>		<b>2017</b>
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION AU 3 AVRIL 2017</b>		185 €
<b>DIVIDENDE BRUT VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE</b>		9,13 €
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART EN JOUISSANCE</b>		0,00 €
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART SOUSCRITE</b>		0,00 €
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE <sup>(1)</sup></b>		NA
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM) <sup>(2)</sup></b>		6,58 %*
<b>VARIATION DU PRIX DE LA PART <sup>(3)</sup></b>		NA

\* Annualisé : CORUM XL ayant été lancée en avril 2017, le taux de distribution est rapporté sur 12 mois.

(1) Taux de rendement interne : 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. CORUM XL ayant moins d'un an d'existence, le TRI n'a pas de signification.

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

(3) Variation du prix acquéreur moyen de la part sur l'année, 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 moyen de l'année N-1. CORUM XL ayant moins d'un an d'existence, cet indicateur n'a pas de signification.

# Données financières

Les données financières présentées ci-après sont relatives au premier exercice comptable. Il n'y a donc pas de comparatif avec un exercice précédent.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2017	
	Total (en k€)	Par part (en €)
<b>1 - COMPTE DE RÉSULTAT <sup>(1)</sup></b>		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	535	12,99
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	382	9,28
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	376	9,13
<b>2 - VALEURS BILANCIELLES <sup>(2)</sup></b>		
CAPITAL SOCIAL	30 622	150,00
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	32 352	158,48
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	24 315	119,10
TOTAL DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	32 352	158,48
<b>3 - AUTRES INFORMATIONS <sup>(1)</sup></b>		
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	376	9,13
DIVIDENDE	376	9,13
<b>4 - PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		
VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES	24 470	119,87
VALEUR COMPTABLE	32 352	158,48
VALEUR DE RÉALISATION	32 532	159,36
VALEUR DE RECONSTITUTION	39 231	192,17

(1) Les montants par part sont fonction du nombre 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 €	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
RECETTES LOCATIVES BRUTES	12,75	98,1 %
PRODUITS FINANCIERS <sup>(1)</sup>	0,00	0,0 %
PRODUITS DIVERS	0,24	1,9 %
TRANSFERT DE CHARGES	0,00	0,0 %
<b>TOTAL REVENUS <sup>(2)</sup></b>	<b>12,99</b>	<b>100,0 %</b>
COMMISSION DE GESTION	1,58	12,1 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,20	1,6 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,00	0,0 %
CHARGES FINANCIÈRES	0,15	1,2 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	1,35	10,4 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,28</b>	<b>25,3 %</b>
AMORTISSEMENTS NETS <sup>(3)</sup>	0,00	0,0 %
PROVISIONS NETTES <sup>(3)</sup>	0,58	4,5 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,58</b>	<b>4,5 %</b>
<b>TOTAL CHARGES <sup>(4)</sup></b>	<b>3,86</b>	<b>29,7 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,13</b>	<b>70,3 %</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0 %</b>
VARIATION REPORT À NOUVEAU	0,00	0,0 %
<b>REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PF ET PS</b>	<b>9,13</b>	<b>70,3 %</b>
<b>REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PF ET PS</b>	<b>9,13</b>	<b>70,3 %</b>

(1) Avant prélèvements fiscaux et sociaux . (2) Hors prélèvements sur la prime d'émission. (3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(4) Hors amortissements, frais et commissions de souscription prélevés sur la prime d'émission.

**EMPLOI DES FONDS**

EN K€	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	37 077	37 077
EMPRUNTS		0
FRAIS D'ACQUISITION ET TVA NON RÉCUPÉRABLES SUR INVESTISSEMENTS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	959	959
FRAIS DE CONSTITUTION ET D'AUGMENTATION DE CAPITAL PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION	3 766	3 766
ACHATS/CESSIONS D'IMMEUBLES ET TRAVAUX IMMOBILISÉS	24 315	24 315
PLUS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'ACTIFS		0
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>8 038</b>	<b>8 038</b>

**TABLEAU DE FINANCEMENT**

EN K€	31/12/2017
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>0,00 €</b>
<b>RESSOURCES DE L'EXERCICE</b>	
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	376
CESSIONS D'ACTIFS	0
AUGMENTATION DE CAPITAL (PRIME D'ÉMISSION NETTE)	32 352
RÉGULARISATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0
VARIATION DES DETTES HORS SOLDE SUR DIVIDENDES	1 725
DOTATIONS AUX PROVISIONS	24
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>34 477</b>
<b>EMPLOIS DE L'EXERCICE</b>	
VARIATION DES VALEURS RÉALISABLES	1 613
ACQUISITIONS D'IMMEUBLE	24 315
<b>DISTRIBUTION DE L'EXERCICE :</b>	
. SOLDE DU DIVIDENDE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	0
. ACOMPTES SUR DIVIDENDES DE L'EXERCICE	128
. ACOMPTES SUR LIQUIDATION D'ACTIFS	0
. REPRISE D'AMORTISSEMENTS ET DE PROVISIONS	0
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>26 056</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE *</b>	<b>8 422</b>

\* Les valeurs disponibles en fin d'exercice comprennent les disponibilités et les certificats de dépôts.

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

EN K€	31/12/2017
PRODUCTION DE L'EXERCICE	1495
CHARGES IMMOBILIÈRES	-991
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	0
PRODUCTION NETTE	503
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-121
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	382
DOTATIONS AUX PROVISIONS	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	382
RÉSULTAT NET FINANCIER	-6
RÉSULTAT COURANT	376
RÉSULTAT NET EXCEPTIONNEL	0
RÉSULTAT NET COMPTABLE	376

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;

- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi (en €) pour un nombre de parts de 204 146 au 31 décembre 2017.

	MONTANT TOTAL 2017 (EN K€)	MONTANT 2017 PAR PART (EN €)
PLACEMENTS IMMOBILIERS	24 291	-
AUTRES ACTIFS NETS <sup>(1)</sup>	8 062	-
VALEUR COMPTABLE	32 352	158,48
VALEUR VÉNALE DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES	24 470	-
AUTRES ACTIFS NETS <sup>(1)</sup>	8 062	-
VALEUR DE RÉALISATION	32 532	159,36
FRAIS NÉCESSAIRES POUR L'ACQUISITION DU PATRIMOINE DE LA SCPI À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE <sup>(2)</sup>	1 992	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION AU MOMENT DE LA RECONSTITUTION	4 708	-
VALEUR DE RECONSTITUTION	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 nets » est liée au surinvestissement des fonds.

(2) Les frais de notaires sont basés sur les valeurs d'expertises reçues au 31 décembre 2017.

## ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

## Comptes et Annexes au 31 décembre 2017

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

EN K€	2017	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	24 315	24 470
IMMOBILISATIONS EN COURS		
CHARGES À RÉPARTIR		
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-24	
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>24 291</b>	<b>24 470</b>
ACTIFS IMMOBILISÉS		
LOCATAIRES	99	99
AUTRES CRÉANCES	1 513	1 513
PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS	8 422	8 422
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES	-58	-58
DETTES D'EXPLOITATION	-1 915	-1 915
TOTAL AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	8 060	8 060
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	2	2
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>32 352</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>32 532</b>

\*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier (anciennement l'article 11 de la loi n° 701 300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n° 71 524 du 01/07/1971.

## ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN K€	SITUATION D'OUVERTURE AU 09/12/2016	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT FONDATEURS	0	-	5 179	5 179
CAPITAL SOUSCRIT	0	-	25 443	25 443
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0	-	-	0
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
PRIMES D'ÉMISSION	0	-	6 455	6 455
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0	-	-	0
PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION	0	-	- 4 725	- 4 725
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
RÉSERVES REPORT À NOUVEAU	0	-	0	0
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
RÉSULTAT AU 30/11/2016	0	-	-	0
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION AU 30/11/2016	0	-	-	0
RÉSULTAT AU 31/12/2017	-	-	376	376
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION AU 31/12/2017	-	-	- 376	- 376
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 352</b>	<b>32 352</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017**
**EXERCICE 2017  
EN K€**

PRODUITS IMMOBILIERS		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
	Loyers	525
	Charges facturées	
	Produits des participations contrôlées	
	Produits annexes	10
	Reprise de provisions	
	Transfert de charges immobilières	959
	<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>1495</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
	Charges ayant leur contrepartie en produits	
	Travaux de gros entretiens	
	Charges d'entretien du patrimoine locatif	
	Dotations aux provisions pour gros entretiens	24
	Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
	Autres charges immobilières	968
	Charges sur acquisitions non réalisées	
	Dépréciation des titres de participation contrôlée	
	<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>991</b>
	<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>503</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
	Reprise d'amortissement d'exploitation	
	Reprise de provisions d'exploitation	
	Transferts de charges d'exploitation	3 766
	Reprises de provisions pour créances douteuses	
	<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 766</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
	Commissions de la Société de Gestion	65
	Charges d'exploitation de la société	
	Diverses charges d'exploitation	3 821
	Dotations aux amortissements d'exploitation	
	Dotations aux provisions d'exploitation	
	Dépréciation des créances douteuses	
	<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 886</b>
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-121</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
	Dividendes des participations non contrôlées	
	Produits d'intérêts des comptes courants	
	Autres produits financiers	
	Reprise de provisions sur charges financières	
	<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
	Charges d'intérêts des emprunts	6
	Charges d'intérêts des comptes courants	
	Autres charges financières	
	Dépréciations	
	<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>6</b>
	<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-6</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 ( SUITE)**

<b>EXERCICE 2017 EN K€</b>	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Produits exceptionnels	
Reprise de provisions exceptionnelles	
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	
	<b>376</b>

**PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**

Les données financières présentées ci-après sont relatives au premier exercice comptable d'une durée de 13 mois. Il n'y a donc pas de comparatif avec un exercice précédent. L'annexe présentée ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n ° 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 ° du I. 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.

**1. Dérogations**

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

**2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation**

- a) 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 compte de résultat ;
  - Une annexe ;
  - Un tableau de variation des capitaux propres ;
  - Un état hors bilan.

**b) Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives**

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location, conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n ° 2014-03.

**3. Valeur vénale des immeubles locatifs**

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, 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.214-109 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 commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes 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.

**4. Amortissements et prélèvements sur prime d'émission**

Les frais d'acquisition (droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) 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.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immobilisations se décomposent ainsi :

EN K€	VALEURS BRUTES 09/12/2016	AUGMENTATIONS	DIMINUTION	VALEURS BRUTES AU 31/12/17
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES		23 915		23 915
FRAIS D'ACQUISITION		400		400
AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS SUR CONSTRUCTION				0
IMMOBILISATIONS EN COURS				0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>24 315</b>	<b>0</b>	<b>24 315</b>

Les acquisitions de l'exercice 2017 concernent 4 actifs immobiliers détaillés ci-avant.

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

EN K€	EXERCICE 2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>		
BUREAU	5 056	4 950
ACTIVITÉ	7 130	7 100
COMMERCE	7 136	7 330
LOGISTIQUE	-	-
SANTÉ	-	-
HÔTEL	4 992	5 090
<b>TOTAL</b>	<b>24 315</b>	<b>24 470</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2017

ACTIVITÉ	PAYS	ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	DATE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION EN K€	DROITS, TAXES ET FRAIS D'ACQUISITION EN K€	PRIX DE REVIENT EN K€	ESTIMATION 2017 EN K€
BUREAU	Pays-Bas	Utrecht - Maarssenbroeksedijk 2	3 557	03/05/2017	5 000	56	5 056	4 950
ACTIVITÉ	Irlande	Drogheda - Termofeekin Road	8 089	22/09/2017	7 100	30	7 130	7 100
HÔTEL	Espagne	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6 499	01/12/2017	4 950	42	4 992	5 090
COMMERCE	Allemagne	Oldenburg - Posthalterweg 15	4 600	23/12/2017	6 865	271	7 136	7 330
<b>TOTAL</b>			<b>22 745</b>	<b>-</b>	<b>23 915</b>	<b>400</b>	<b>24 315</b>	<b>24 470</b>

**ÉTAT DES PROVISIONS**

Les provisions se décomposent comme suit :

- Dotation de la provision gros entretien pour un montant total de 24 K€. Cette provision se base sur un plan quinquennal de travaux, réalisé immeuble par immeuble et mis à jour annuellement.
- Aucune créance douteuse.

En K€	Dotation		Reprise		Montant provision N
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/17	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/17	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+1					
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+2					
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+3	3				3
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+4	21				21
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR N+5					

**DÉTAIL DES CRÉANCES**

Les créances sont composées ainsi :

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN		EXERCICE 2017 EN K€
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>		
CRÉANCES LOCATAIRES		99
CRÉANCES DOUTEUSES		
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATAIRES		
<b>TOTAL</b>		<b>99</b>

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN		EXERCICE 2017 EN K€
<b>AUTRES CRÉANCES</b>		
INTÉRÊTS OU DIVIDENDES À RECEVOIR		
ÉTATS ET AUTRES COLLECTIVITÉS		91
SYNDICS		
AUTRES DÉBITEURS		1 421
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE		2
<b>TOTAL</b>		<b>1 515</b>

**DÉTAIL DES DETTES**

Les dettes sont composées ainsi :

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN		EXERCICE 2017 EN K€
<b>EMPRUNTS</b>		
CONCOURS BANCAIRES COURANTS		
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>		
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS</b>		<b>58</b>
LOCATAIRES CRÉDITEURS		
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS		1 169
ÉTATS ET AUTRES COLLECTIVITÉS		153
AUTRES CRÉDITEURS		593
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>		<b>1 973</b>

## INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE 2017	NOMBRE DE PARTS	EN K€
SOUSCRIPTIONS	204 146	30 622
RETRAIT	0	0
SOLDE AU 31/12/2017	20 146	30 622
PRIME D'ÉMISSION	NOMBRE DE PARTS	EN K€
SOUSCRIPTIONS	204 146	6 455
RETRAIT	0	0
SOLDE AU 31/12/2017	20 146	6 455
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION		EN K€
COMMISSION DE SOUSCRIPTION		-3 766
FRAIS DE CONSTITUTION ET FRAIS D'AUGMENTATION DU CAPITAL		0
HONORAIRES DE NOTAIRE SUR ACQUISITIONS		-959
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>		<b>-4 725</b>

DATE DE PAIEMENT	MONTANTS SUR RÉSULTATS NETS DE L'EXERCICE EN K€		MONTANTS CÉSSIONS D'ACTIFS EN K€		DISTRIBUTIONS RÉALISÉES EN K€	
	31/12/2017	REPORTS ANTÉRIEURS	31/12/2017	REPORTS ANTÉRIEURS	31/12/2017	REPORTS ANTÉRIEURS
30/06/2017	50				50	
30/09/2017	78				78	
31/12/2017	248				248	
<b>TOTAL ACOMPTES</b>	<b>376</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>376</b>	<b>0</b>

## FRAIS DE GESTION

FRAIS DE GESTION	TAUX	BASE	MONTANT 2017 EN K€
COMMISSION DE GESTION EN ZONE EURO	13,20 % TTI	LOYERS H.T. ENCAISSES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	65
COMMISSION DE GESTION HORS ZONE EURO	16,80 % TTI	LOYERS H.T. ENCAISSES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	0
COMMISSION DE CÉSSION DE PART	240 €	MONTANT FORFAITAIRE POUR TOUTE CÉSSION	0
COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS	5 % TTI	PRIX NET VENDEUR SI LA PLUS-VALUE EXCÈDE 5 %	0
COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX	1 % HT	MONTANT DES TRAVAUX	0

## ÉTAT DES ENGAGEMENTS REÇUS OU DONNÉS

Les engagements reçus portent sur des cautions locataires, à savoir :

- Pour Utrecht, 6 mois de loyers couverts par la maison mère;
- Sur Cartagena, l'ensemble des loyers et charges jusqu'à la fin du bail couvert par la maison mère;
- Sur Drogheda, l'ensemble des loyers et charges jusqu'à la fin du bail couvert par la maison mère.

## Rapport de la Société de Gestion

**Il est précisé qu'au 31 décembre 2017, CORUM XL clôture sa première année d'activité et son premier exercice comptable. Les fondateurs de CORUM XL ont apporté la totalité des sommes nécessaires à la constitution de la société le 9 décembre 2016. CORUM XL a été immatriculée le 23 décembre 2016. Le visa de l'Autorité des Marchés Financiers a été obtenu le 17 mars 2017 et la collecte a été ouverte au public le 3 avril 2017. Un premier dividende a été servi le 10 juillet 2017.**

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital nominal	30 622 K€
Distribution 2017 (par part)	9,13 €
Valeur IFI 2017 (par part)	122,10 €
<small>Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les Associés assujettis à l'IFI.</small>	
Capitalisation (en prix de souscription)	37 077 K€
Nombre de parts	204 146
Nombre d'Associés	926
Distribution estimée 2018 (par part)	9,25 €

### 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 2017.

Cette expertise est le fruit d'une analyse in situ de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable, et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

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

### ÉVOLUTION DES RECETTES LOCATIVES ET DES CHARGES

Les recettes locatives représentent plus de 98 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2017.

Les charges sont essentiellement composées par :

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

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

Toutes les charges immobilières ont été refacturées aux locataires.

## OCCUPATION DES IMMEUBLES

MOUVEMENTS ET VACANCES LOCATIVES		31/12/2017
SUPERFICIE TOTALE (M <sup>2</sup> )		22 744
SURFACE VACANTE (M <sup>2</sup> )		0
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) <sup>(1)</sup>		100 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) <sup>(2)</sup>		100 %

(1) Moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus).

(2) Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

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.

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

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	SANTÉ	LOGISTIQUE	HÔTEL	TOTAL
FRANCE							
EUROPE	29	25	25			21	100
<b>TOTAUX</b>	<b>29</b>	<b>25</b>	<b>25</b>			<b>21</b>	<b>100</b>

## COMPOSITION PATRIMOINE IMMOBILIER : SURFACE EN % DU TOTAL

	BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	SANTÉ	LOGISTIQUE	HÔTEL	TOTAL
FRANCE							
EUROPE	23	17	31			29	100
<b>TOTAUX</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>31</b>			<b>29</b>	<b>100</b>

## Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre premier rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 13 février 2018, le Conseil de Surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la Société de Gestion.

Sur l'exercice 2017, les commissions de souscription versées par les Associés et reversées à la Société de Gestion se sont élevées à 3 766 k€. Les honoraires de gestion se sont élevés à 65 k€.

CORUM XL a collecté sur l'année 2017, 37 millions d'euros, prime d'émission incluse, portant le capital social de la société à 30 622 k€ avec une capitalisation à 37,8 millions d'euros. Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités.

Au cours de l'année 2017, les investissements ont été réalisés exclusivement à l'étranger avec 4 actifs immobiliers acquis pour un total de 25 M€ acte en mains. Le patrimoine est réparti entre 4 pays. Les immeubles sont à usage de bureaux (29 %), commerces (25 %), industriel (25 %) et hôtels (21 %). Les investissements réalisés oscillent entre 5 M€ (pour un hôtel à Carthagène en Espagne) et 7,3 M€ avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 7,69 % acte en mains.

Les baux ont une durée moyenne restante à courir de 10,7 ans. La stratégie d'investissement menée dès l'année de création de votre SCPI permet d'obtenir une forte diversification tant en termes de localisation géographique que de typologie immobilière. Il est à préciser que ce patrimoine est intégralement loué avec un taux d'occupation de 100 %.

Concernant les propositions de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous proposons principalement d'augmenter le capital plafond statutaire pour le porter à 1 milliard d'euros afin de permettre le développement de CORUM XL conformément à sa stratégie d'investissement. Il vous est également proposé de voter l'augmentation du montant maximum d'endettement auquel pourrait recourir votre SCPI dans des proportions équivalentes à celles approuvées lors de la dernière Assemblée Générale.

Enfin, un an après la création de CORUM XL, nous vous proposons d'allouer pour la première année en 2018, une enveloppe de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour leur travail et l'exécution de leur mission. Je vous rappelle que cette somme est versée en fonction de l'assiduité aux réunions.

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 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 (1<sup>er</sup> exercice clos le 31 décembre 2017)

## **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 au premier exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2017, 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 d'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 23 décembre 2016 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 20 mars 2018

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 relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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 avisé 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 La 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 2017, la commission de souscription s'élève à 3.765.541,9 €.

#### **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 2017, la commission de gestion s'élève à 64.999,75 €.

#### **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 2017, 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 2017, 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 2017, la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier est nulle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 23 mars 2018

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

# Projet des Résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de CORUM XL du 12 avril 2018

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 2017 tels qu'ils sont présentés faisant ressortir un résultat net de 376 209,88 € et un capital social nominal de 30 621 900 €.

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 376 209,88 € ainsi :

<b>RÉSULTAT NET AU 31 DÉCEMBRE 2017</b>	376 209,88 €
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	0 €
<b>RÉSULTAT DISPONIBLE À AFFECTER</b>	376 209,88 €
<b>DIVIDENDE</b>	376 209,88 €
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	0 €

### 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 :

	<b>GLOBALE POUR LA SCPI</b>	<b>UNITAIRE PAR PART</b>
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	32 352 460,84 €	158,48 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	32 531 769,57 €	159,36 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	39 231 394,97 €	192,17 €

### 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, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe, sur proposition de la Société de Gestion, à 4 000 € la rémunération à allouer globalement au Conseil de Surveillance au titre des jetons de présence pour l'année 2018. Chaque membre du Conseil de Surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions.

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

### SIXIÈME RÉSOLUTION

Sous réserve de l'adoption de la 8<sup>e</sup> résolution ci-après, le plafond du montant des emprunts que pourra contracter la Société de Gestion est relevé en conséquence du nouveau plafond du capital statuaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 600 000 000 € le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires, et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Le montant des emprunts devra être compris dans une fourchette maximale de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers, majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

### SEPTIÈME 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 :

#### HUITIÈME RÉOLUTION

La Société de Gestion propose d'augmenter le capital plafond statutaire de CORUM XL dans le cadre de la variabilité de son capital et de le porter à un montant de 1 000 000 050 €.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de porter le montant du capital social maximum statutaire de quatre-vingt-un millions quatre-vingt-un mille euros (81 081 000 €) à un milliard et cinquante euros (1 000 000 050 €) et de modifier en conséquence l'article 6.2 des Statuts « Capital social statutaire ».

#### Article 6.2 – Capital social statutaire

##### Ancienne rédaction :

« Le capital maximum statutaire est fixé à quatre-vingt-un millions quatre-vingt-un mille euros (81 081 000 €). La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal de quatre-vingt-un millions quatre-vingt-un mille euros (81 081 000 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

(...)

Ce nouveau paragraphe est rédigé ainsi :

##### Nouvelle rédaction :

« Le capital maximum statutaire est fixé à un milliard et cinquante euros (1 000 000 050 €). La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter le capital social pour le porter à ce montant maximal d'un milliard et cinquante euros (1 000 000 050 €) par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. »

(...)

Le reste de l'article est sans changement.

#### NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de rectifier les Statuts afin de les faire correspondre à l'article 2.1 b) du Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance. L'Assemblée Générale Extraordinaire décide donc de rectifier le nombre de parts minimal à détenir pour être candidat au Conseil de Surveillance et de modifier en conséquence l'article 18 des Statuts « Nomination du conseil de surveillance ».

#### 18 - Nomination du Conseil de Surveillance

##### Ancienne rédaction :

(...)

« Conformément au règlement intérieur, le candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de 100 parts au minimum, et devra conserver au minimum 15 parts pendant toute la durée de son mandat et doit être âgé de moins de 70 ans au jour de sa nomination. »

(...)

Ce nouveau paragraphe est rédigé ainsi :

##### Nouvelle rédaction :

(...)

« Conformément au règlement intérieur, le candidat au Conseil de Surveillance doit être propriétaire de 100 parts au minimum, et devra conserver au minimum 100 parts pendant toute la durée de son mandat et doit être âgé de moins de 70 ans au jour de sa nomination. »

(...)

Le reste de l'article est inchangé.

#### DIXIÈME RÉOLUTION

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 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 2017 a été marquée par le déploiement de 2 nouvelles Directives européennes que sont MIF2 et PRIIPS. La protection et le devoir d'information des Associés sont au cœur de ses préoccupations quotidiennes.

## **a) Liquidité et endettement**

Afin de suivre la liquidité de votre SCPI et d'anticiper tout risque de liquidité, 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 ainsi que du cours des devises le cas échéant. 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 votre SCPI, 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 30 juin 2017 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la Société de Gestion au nom de la société à 54 M€, et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties notamment hypothécaires et instruments de couverture nécessaires à la souscription de ces emprunts, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

## **b) Fonds propres**

La directive AIFM a introduit le 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.

## **c) 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. Il évalue tous les cinq ans (ou actualise annuellement) les actifs immobiliers détenus en patrimoine. 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.

## **d) 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 (bulletin trimestriel d'information, 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.corumxl.fr](http://www.corumxl.fr)

CORUM Asset Management a défini une politique de rémunération de l'ensemble de ses collaborateurs, fondée sur des critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, ne favorisant pas la prise de risque. Cette politique est revue annuellement. La Société de Gestion tient à disposition des Associés une annexe au rapport annuel détaillant sa politique de rémunération ainsi que les informations requises à l'article 22 de la Directive.

## 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 d'un cabinet externe de renommée internationale notamment sur la mise en œuvre de nouvelles réglementations.

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. Une revue complète du dispositif de contrôle interne a été menée en début d'année 2017 et un suivi est opéré à fréquence régulière avec l'appui d'un cabinet externe. Par exemple, la mise en place de nouveaux processus en lien avec le développement de la société ou avec l'implémentation de nouveaux processus suite à de nouvelles

réglementations comme l'ont été la Directive MIF2 ou encore PRIIPS visant à renforcer la protection des investisseurs, entrées en vigueur en janvier 2018.

L'équipe conformité s'assure de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux Associés classés, sauf demande contraire, en clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM XL sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers, financiers ainsi que de la gestion du passif). Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management s'assure, par la mise en œuvre de contrôles internes, que l'intérêt des Associés de CORUM XL est intégré à chacune des étapes du processus de gestion ainsi que de la qualité du service octroyé. CORUM XL 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.corumxl.fr](http://www.corumxl.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.

## LA SCPI

CORUM XL, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 9 décembre 2016 et ouverte au public le 3 avril 2017.

### COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

### CORUM XL

RCS PARIS 824 562 581  
1 rue Euler, 75 008 PARIS  
Visa AMF SCPI n° 17-05 en date du 17 mars 2017

### L'EXPERT-IMMOBILIER

CBRE VALUATION  
141-151 rue de Courcelles  
75 017 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  
163 rue de Villiers, 92 200 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, 75 013 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-11 000 012 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  
corumxl@corum-am.com  
Site internet : www.corumxl.fr  
Personne en charge de l'information : Frédéric PUZIN

**CORUM XL**

1 rue Euler  
75 008 Paris  
Tél. : 01 53 75 43 92  
[www.corumxl.fr](http://www.corumxl.fr)