

Cork  
Irlande  
Acquis le 20 mai 2021

## \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## L'ESSENTIEL

### PERFORMANCES

**5,97 %**

Rendement 2022\*  
(taux de distribution)

**5,34 %**

Taux de rentabilité interne\*  
sur 5 ans

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**24 M€**

au 4<sup>e</sup> trimestre 2022

### DIVIDENDE ANNUEL

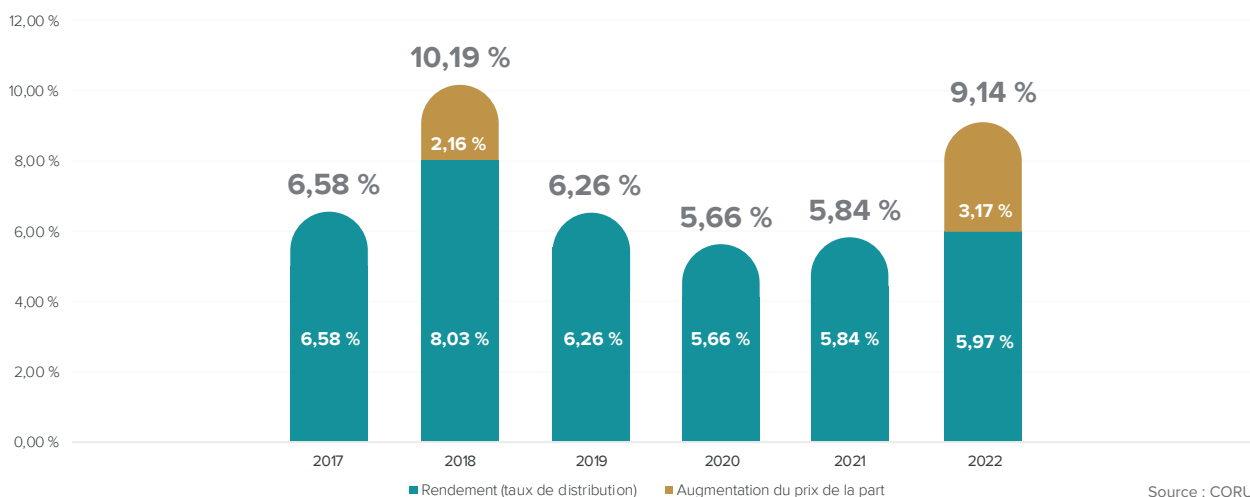
**11,28 €**

par part

Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 5 % (non garanti) et l'objectif de taux de rentabilité interne sur 10 ans est de 10 %.

## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM XL

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# L'ÉDITORIAL



## ÉPARGNER : UNE STRATÉGIE GAGNANTE QUAND LES TAUX REMONTENT !

*Théoriquement, la hausse des taux d'intérêt stimule les rendements de vos placements. Mais pour que vous soyez gagnants, leur performance doit faire mieux que le niveau de l'inflation. C'est le cas de CORUM XL : en cumulant les loyers versés, les plus-values redistribuées et l'augmentation du prix de part de juin dernier, votre SCPI génère plus de 9 % de performance en 2022 !*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

Depuis deux décennies, vous entendez régulièrement dire que l'argent ne vaut plus grand-chose, qu'épargner n'est pas une bonne idée, qu'il s'agit même parfois d'une stratégie perdante (je pense notamment au rendement quasi nul ces dernières années du Livret A et de nombreux contrats d'assurance dits « fonds en euros »...). Le retour cette année de l'inflation rebat les cartes. En effet, pour contrer la hausse des prix, les banques centrales ont choisi de remonter leurs taux directeurs, ces fameux taux d'intérêt qui leur permettent de réguler l'activité économique d'un pays. Derrière elles, les banques n'ont eu d'autre choix que d'augmenter leurs propres taux d'intérêt. Objectif : freiner l'envolée des prix en limitant la capacité d'investissement et de consommation des ménages et des entreprises. Pari en partie gagné en France puisque l'inflation semble statistiquement moindre que chez nombre de nos voisins européens. J'utilise le mot « semble », car nous avons tous en tant que consommateurs la sensation qu'il existe un écart entre la réalité de notre quotidien au moment de payer nos factures ou de passer à la caisse de nos commerçants, et la réalité des statistiques...

Alors la bonne nouvelle en cette période complexe, c'est qu'il redevient intéressant d'épargner. C'est la contrepartie de l'argent cher et de la hausse des taux d'intérêt. À condition de sélectionner des placements capables de battre l'inflation, dont le taux doit servir de point de référence pour votre épargne. Un produit qui propose un taux de rendement inférieur à celui de l'inflation vous fait perdre de l'argent ; celui qui affiche un rendement supérieur vous permet malgré tout d'en gagner. Et plus l'inflation remonte, plus il est important de bien sélectionner les produits. Prenons un produit affichant un rendement de 5 % : si l'inflation est à 2 %, il vous rapporte 3 %, mais si l'inflation atteint 5 %, il ne vous rapporte plus rien.

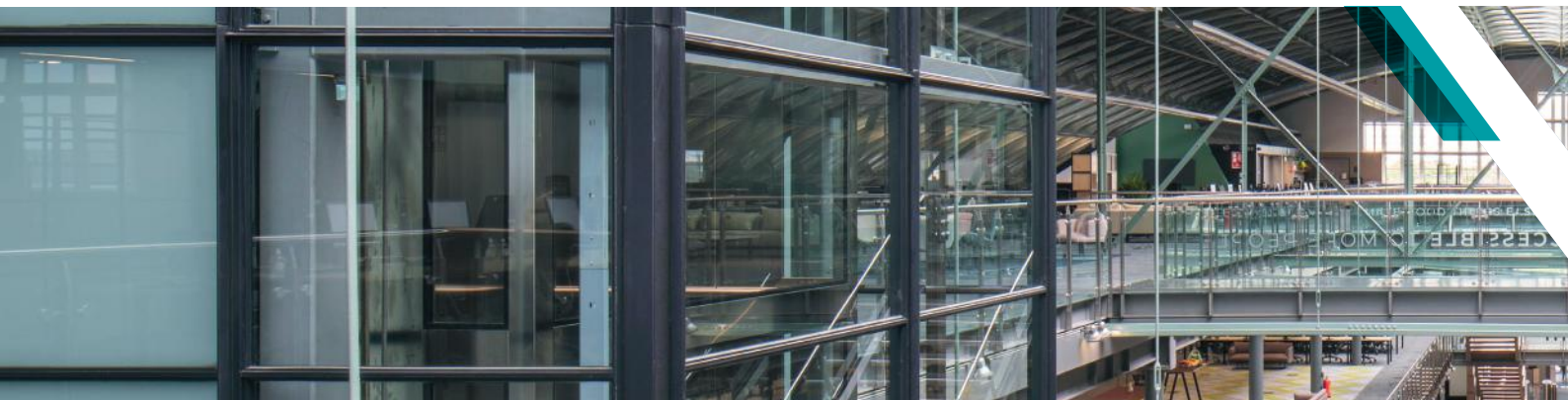
La responsabilité de CORUM consiste à faire en sorte que votre épargne reste toujours gagnante. Y compris dans les périodes de crise. Pour cela, votre SCPI a actionné plusieurs leviers cette année.

### Trois leviers pour dynamiser la performance

Premièrement, CORUM XL vous a servi des revenus (ou dividendes) mensuels issus des loyers des immeubles qu'elle détient.

Deuxièmement, votre SCPI a procédé à la vente de deux immeubles en Finlande cette année, pour un total de plus de 12 millions d'euros, afin de faire vivre son patrimoine. Comme toujours, l'objectif consiste à tirer parti des occasions qui se présentent. La vente n'était pas programmée mais elle illustre parfaitement la démarche opportuniste de CORUM XL, face à un acheteur prêt à mettre le prix fort pour acquérir l'immeuble commercial qui l'intéressait. L'opération a permis à votre SCPI de dégager une plus-value de 2,5 millions d'euros, soit près du tiers du prix d'acquisition de l'immeuble. Cette plus-value vous est intégralement redistribuée. Le cumul des dividendes mensuels (soit un rendement annuel de 5,85 %) - payés par des locataires rigoureusement sélectionnés - et des plus-values (soit 0,12 %) permet à CORUM XL d'afficher un rendement de 5,97 % pour 2022, dépassant pour la sixième année consécutive son objectif de 5 %. Une performance qui s'explique par la stratégie opportuniste et la grande diversification des investissements, ainsi que par le choix de locataires solides.

Troisièmement, CORUM XL a augmenté le 1<sup>er</sup> juin dernier son prix de part de près de 3,2 %, en lien avec la hausse de valeur de son patrimoine. Cette augmentation reflète la qualité des immeubles détenus, mais aussi notre confiance en l'avenir malgré le contexte économique incertain. L'important pour vous, c'est que toute la création de valeur produite par votre épargne atterrisse concrètement dans votre poche : loyers perçus + plus-values redistribuées + appréciation du patrimoine via la réévaluation du prix de part de votre SCPI.



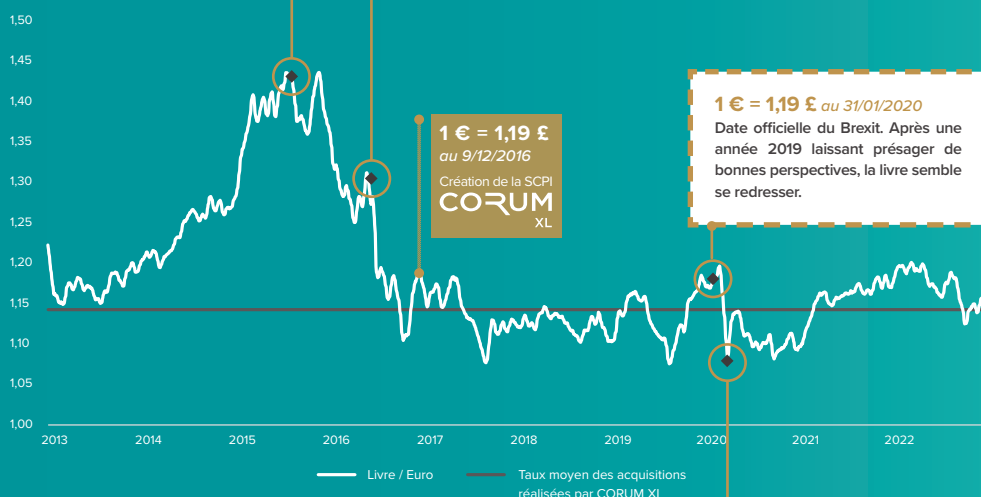
**1 € = 1,45 £ au 05/08/2015**

La situation économique au Royaume-Uni est meilleure qu'en zone euro.

**1 € = 1,31 £ au 23/06/2016**

La livre commence à perdre de la valeur, du fait des discussions autour du référendum pour le Brexit et des incertitudes économiques.

Livre / Euro



## COURS DE LA LIVRE DEPUIS 10 ANS

**La livre prend de la valeur**  
Le patrimoine s'apprécie mais moins d'opportunités à l'acquisition.

**La livre perd de la valeur**  
Le patrimoine perd de la valeur, mais de belles opportunités à l'achat.

Cela s'appelle la performance réelle, à ne pas confondre avec l'indice de performance globale affiché par certaines SCPI, qui tient compte de la hausse de valeur des immeubles même si celle-ci n'est pas effectivement répercutée entre les mains des épargnants via l'augmentation du prix de part. Attention donc : on ne compare pas des choux et des carottes... Lorsque nous annonçons que CORUM XL vous a servi une performance réelle de 9,14 % en 2022, cela correspond vraiment à ce que vous a rapporté votre épargne cette année.

### Une devise toujours propice aux achats sur le marché britannique

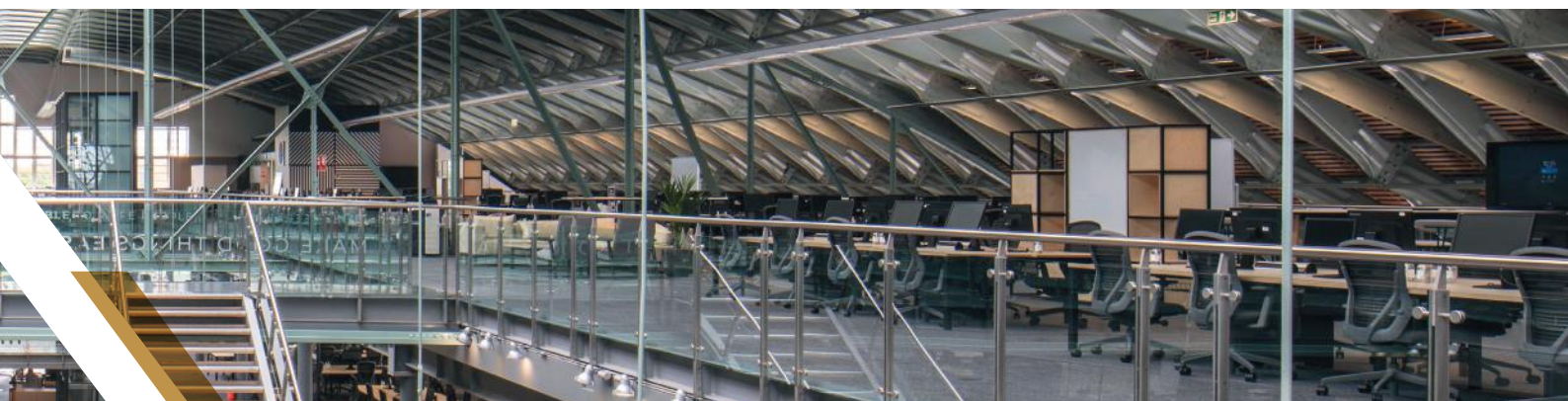
Bien sûr, votre SCPI entend continuer à générer la performance la plus élevée possible en sélectionnant les immeubles avec des rendements importants. Pour cela, elle poursuit sa stratégie opportuniste, notamment en achetant au Royaume-Uni afin de profiter du cours toujours bas de la livre sterling comparée à l'euro. Sur ce marché, CORUM XL a acquis son patrimoine au cours moyen de 1,14 euro pour 1 livre.

Investir dans une devise étrangère vous est systématiquement présenté comme un facteur de risque pour vos placements. Mais notre conviction chez CORUM, c'est qu'elle est une vraie opportunité quand le cours de

cette devise est historiquement bas. Et reconnaissons que pas grand-chose n'est épargné à nos amis anglais : ils ont, la même année, fait face à la perte de leur reine, eu trois premiers ministres et affrontent une inflation galopante. Tout cela après six années de psychodrame lié au Brexit. Autant de paramètres qui maintiennent pour notre plus grand bonheur une livre basse permettant de réaliser des investissements dans des conditions intéressantes. Et une livre qui, malgré tout cela, s'avère supérieure au 1,14 euro auquel nous avons acheté le patrimoine, et également supérieure au 1,07 euro au cours le plus bas enregistré le 19 mars 2020 dans un contexte tourmenté par l'épidémie de la COVID-19 et les répercussions du référendum du Brexit. Forte de ce constat, votre SCPI signe ce trimestre plusieurs acquisitions près de l'aéroport d'Heathrow et à Wimbledon, sur un cours de livre de 1,15 euro. Ainsi, 2022 aura finalement été particulièrement propice aux achats sur le marché britannique. Y compris à Londres et dans sa banlieue, qui restaient trop chers jusqu'à présent. Puisque cette fenêtre d'acquisition s'est rouverte, CORUM XL compte bien en profiter !

Nos vœux pour celle qui démarre ? Poursuivre sur cette lancée et continuer de vous satisfaire, tout comme chacun de nos 100 000 épargnants !

Toute l'équipe se joint à moi pour vous souhaiter une belle année 2023 !

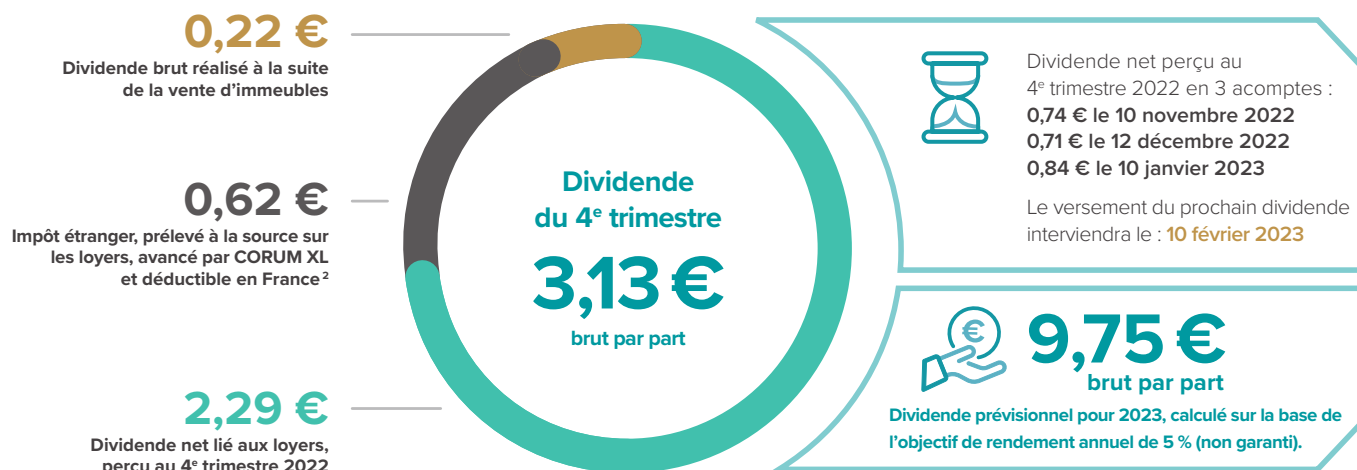




# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités concernent les années écoulées et les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM XL. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti et la valeur de la part de CORUM XL ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>



## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 661 M€	1 209 M€
Capital nominal*	1 277 M€	959 M€
Nombre de parts	8 516 662	6 396 054
Nombre d'associés	40 109	29 736

## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUIN 2022

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>195,00 €</b>
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	45,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	21,06 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,34 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	21,60 €

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Valeur de réalisation* (par part)	163,63 €
Valeur de reconstitution* (par part)	199,25 €
Valeur IFI* (par part)	166,32 €

## PRIX DE REVENTE PAR PART DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUIN 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.	<b>171,60 €</b>
---	-----------------

Date d'entrée en jouissance

**1<sup>er</sup> JOUR DU  
6<sup>e</sup> MOIS**

suivant la souscription et son règlement intégral.

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2022)



**70**

Nombre  
d'immeubles



**176**

Nombre  
de locataires



**6,56** ANNÉES

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

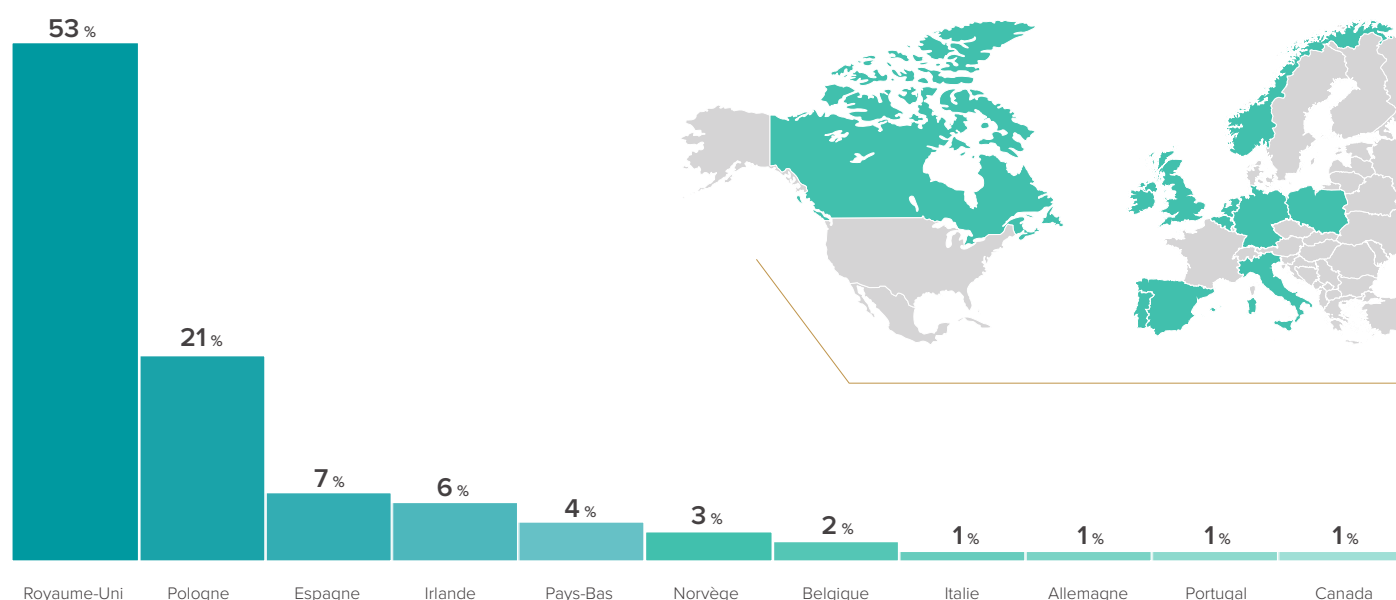


**574 207** m<sup>2</sup>

Superficie totale  
(dont superficie vacante : 22 288 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 décembre 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 décembre 2022, % de la valeur vénale)



**75 %**  
BUREAU



**15 %**  
COMMERCE



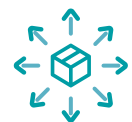
**4 %**  
ACTIVITÉ



**3 %**  
HÔTELLERIE



**2 %**  
SANTÉ



**1 %**  
LOGISTIQUE

## TAUX D'OCCUPATION

(au 4<sup>e</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**99,16 %**

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**96,12 %**

● Dont **0,10 %** de loyers sous franchise

● **0,84 %** en recherche de locataires

**Locaux vacants : (14 locaux)**

• Varsovie LBP (1 157 m<sup>2</sup>)  
• Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)  
• Krakow (320 m<sup>2</sup>)  
• Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)  
• Cork (3 100 m<sup>2</sup>)  
• Barcelona (506 m<sup>2</sup>)  
• Reading (257 m<sup>2</sup>)  
• Welwyn (691 m<sup>2</sup>)  
• Maastricht (415 m<sup>2</sup>)  
• Madrid - Nodo (6 031 m<sup>2</sup>)

• Kents Hill K1 & K2 (420 m<sup>2</sup>)  
• Krakow - Axis (694 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>  
• Manchester St-James (2453 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>  
• Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

**Deux ventes au cours  
du 4<sup>e</sup> trimestre 2022**

1. Dont libération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

# LES ACQUISITIONS

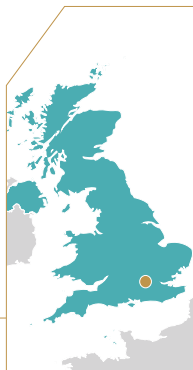
Les investissements réalisés par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

## ROYAUME-UNI

AUTOMATIC DATA  
PROCESSING LIMITED

### STAINES-UPON-THAMES

ACQUIS LE : 25 NOVEMBRE 2022



Prix de l'acquisition : 26 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,6 %

Surface : 5 000 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 7,9 ans  
Locataire : Automatic Data Processing Limited

L'immeuble est situé dans la ville de Staines-upon-Thames à 27 km à l'ouest de Londres. Il est localisé dans le quartier mixte de Causeway Park qui regroupe notamment des espaces de bureaux, des hôtels et des magasins d'alimentation. Parmi les principales entreprises du quartier figurent Gartner, Samsung, Salesforce et Shell. La proximité avec le fleuve de la Tamise en fait un lieu de vie et de travail prisé et attrayant pour les anglais. L'immeuble acquis est entièrement occupé par des espaces de bureaux de la société

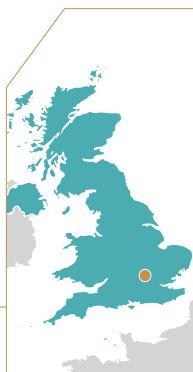
Automatic Data Processing Limited, qui fournit des logiciels et des services de gestion des ressources humaines. Il s'agit d'une filiale britannique de la société américaine ADP, cotée à l'indice boursier américain NASDAQ et au S&P 500. Elle bénéficie d'une bonne notation financière sur les marchés et affiche un chiffre d'affaires de 14 milliards de dollars en 2020. La société occupe l'immeuble dans le cadre d'un bail « triple net » pendant lequel toutes les charges et travaux seront supportés par le locataire.

## ROYAUME-UNI

KUEHNE+NAGEL

### MILTON KEYNES

ACQUIS LE : 09 DÉCEMBRE 2022



Prix de l'acquisition : 6 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,6 %

Surface : 1 219 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 10 ans  
Locataire : Kuehne+Nagel

Faisant suite à l'achat des bâtiments K1 et K2 à Kents Hill en août 2022, CORUM XL complète l'ensemble immobilier avec le bâtiment K3. La totalité de l'opération représente un investissement de 22,3 M€ et un rendement de 7,8 % (loyer annuel rapporté au prix d'achat de l'immeuble tous frais inclus). Ils sont situés dans la ville de Milton Keynes qui se trouve à environ 60 km au nord-ouest du centre de Londres. La ville de 250 000 habitants est directement reliée par train à la gare centrale de Londres Euston (30-35 min de trajet). Selon un rapport produit par The Center for Economics and

Business Research, elle devrait faire partie du top 10 des villes à la croissance économique la plus rapide du Royaume-Uni en 2023. La ville est par ailleurs régulièrement citée dans les classements nationaux relatifs au développement des start-ups, ainsi qu'aux meilleurs endroits où travailler. Le bâtiment est entièrement loué à l'entreprise Kuehne+Nagel pour une durée ferme de 10 ans. Il s'agit du premier transporteur mondial maritime et aérien. Cotée en Suisse, l'entreprise opère dans plus de 100 pays et emploie plus de 80 000 personnes.

# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

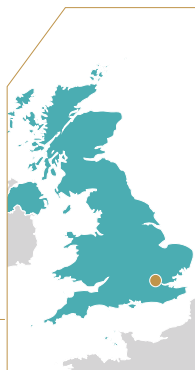
## ROYAUME-UNI MULTI-LOCATAIRES WIMBLEDON

ACQUIS LE : 23 DÉCEMBRE 2022

Prix de l'acquisition : 36 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,6 %

Surface : 3 702 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 4,3 ans  
Locataires : Fortius London Limited, Lendscape Limited...



L'immeuble est situé dans le quartier de Wimbledon au sud-ouest de Londres. Mondialement connu pour son célèbre tournoi de tennis qui a lieu en juin de chaque année, Wimbledon est un quartier très prisé par les anglais. Construit en 1989, l'immeuble a été entièrement rénové entre 2019 et 2020 et a par ailleurs obtenu la certification environnementale BREEAM « Très bonne » et le score B pour sa performance énergétique.

L'immeuble est loué à quatre entreprises dans le cadre de baux « triple net », au cours desquels les charges et travaux sont supportés par les occupants. Le locataire principal est Fortius

London Limited, plus grand groupe orthopédique du Royaume-Uni, agréé par la FIFA (Fédération internationale de football). Occupent également l'immeuble Lendscape Limited, une petite entreprise fournissant des logiciels de services aux banques et aux institutions financières et KPS Digital, une entreprise d'envergure européenne qui accompagne les entreprises dans leur transformation digitale. Le dernier locataire est ATP Media Operations Limited, la branche mondiale de production, commercialisation et diffusion des images et contenus issus du circuit de tennis de l'ATP (association de tennis professionnelle).

# LES VENTES

Les cessions réalisées par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.

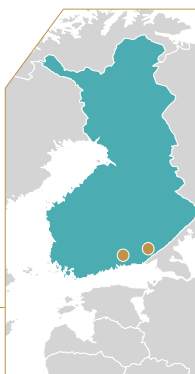
## FINLANDE TOKMANNI GROUP OYJ IMATRA, KOUVOLA

CÉDÉS LE : 28 DÉCEMBRE 2022

Acquis le : 25 juin 2019  
Prix d'acquisition : 10 M€

Prix de cession : 12 M€  
Plus-value : 2,5 M€

Locataires : Tokmanni Group Oyj, ...



CORUM XL réalise sa première vente sur le territoire finlandais et sa deuxième depuis sa création. Elle cède deux immeubles situés dans les villes d'Imatra et Kouvola pour un montant total de 12 millions d'euros, générant ainsi une plus-value nette de plus de 2 millions d'euros. Acquis en 2019, il s'agissait du premier investissement de la SCPI en Finlande. L'acheteur, un groupe immobilier finlandais, a fait une proposition pour ces deux immeubles alors que ceux-ci n'étaient pas en vente. Cette cession, qui n'était pas programmée,

illustre la démarche opportuniste de CORUM. Ici, face à un acheteur prêt à mettre le prix fort pour acquérir l'immeuble commercial qui l'intéressait, CORUM XL a su saisir l'occasion qui se présentait. L'acheteur a notamment été séduit par le rendement, la durée du bail restant et les locataires solides. Le principal occupant des deux sites est Tokmanni Group Oyj, une des plus grandes chaînes de magasins discount en Finlande avec près de 200 magasins dans le pays. Ils font d'ailleurs partie du portefeuille immobilier existant de l'acheteur.

# L'IMPACT DES DEVISES

Lancée en 2017, CORUM XL est la première SCPI à avoir investi en dehors de la zone euro. Elle s'appuie sur une stratégie d'investissement combinant les cycles immobiliers et les opportunités qu'offrent les cours des devises, tout en diversifiant géographiquement son patrimoine. C'est-à-dire qu'elle tire parti des cours de la devise, à la hausse comme à la baisse, afin d'en faire un levier de performance. À la clé, une SCPI à double face : plus de potentiel, pour plus de risques notamment liés au change. Prenons le cas de la livre sterling au Royaume-Uni, pour comprendre le fonctionnement :

## LA LIVRE PERD DE LA VALEUR



Les experts qui gèrent votre SCPI CORUM XL privilégient une livre « basse » pour acquérir des immeubles au Royaume-Uni.

Les dividendes liés aux loyers issus des immeubles situés au Royaume-Uni sont légèrement plus faibles du fait du taux de conversion £ → €.



CORUM XL perçoit ensuite des loyers en livre (£), qu'elle convertit en euros (€) afin de les redistribuer sous forme de dividendes à ses associés.

La valeur du patrimoine diminue et le prix de la part a moins de chance d'être revalorisé.

Le patrimoine est évalué tous les ans par un expert indépendant en livre (£), au 31 décembre.



La valeur du patrimoine augmente et le prix de la part peut potentiellement être revalorisé.

Les experts qui gèrent votre SCPI CORUM XL profitent d'une hausse de la livre (£) pour vendre un immeuble au Royaume-Uni dans l'objectif de réaliser une plus-value.



**Que la livre prenne ou perde de la valeur, l'important demeure la capacité de CORUM XL à saisir les bonnes opportunités mais aussi à bien négocier ses acquisitions.** Acheter avec des rendements élevés lui permet de limiter l'impact négatif de la baisse du cours de la devise sur les loyers et donc sur le rendement de votre patrimoine. Prenons l'exemple d'un immeuble acheté à 6,84 % à notre taux moyen de 1 £ = 1,14 € : pour 1 £ = 1,20 € le rendement atteindrait 7,19 % et pour 1 £ = 1,10 € le rendement serait équivalent à 6,59 %.



# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 31/12/2022)

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

**Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.**

## FRAIS À L'ENTRÉE

Prélevés sur l'épargne investie



**Frais de souscription**

12 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

**Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :**

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>3</sup>).

## FRAIS À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



**Commissions de cession des parts**

0 €

**La SCPI CORUM XL n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.**



**Commissions de retrait anticipé**

0 % du prix de revente de la part

**La SCPI CORUM XL n'applique pas de frais retrait anticipé de part.**

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



**Commissions de gestion**

13,2 % TTC des loyers encaissés (en zone euro)  
16,8 % TTC des loyers encaissés (hors zone euro)

Ils rémunèrent :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.

**Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :**

- Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé<sup>2</sup>),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, etc.



**Commissions de suivi et de pilotage des travaux**

1 % du montant HT des travaux réalisés

Ils rémunèrent :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.

**Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :**

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 4 %<sup>3</sup>).



**Commissions d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

**La SCPI CORUM XL n'applique pas de frais d'acquisition.**

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.

**CORUM XL n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).**



**Commissions de cession des immeubles**

5 % TTI<sup>1</sup> du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

1. Toutes Taxes Inclues 2. Source : immobilier.lefigaro.fr 3. Source : edito.seloger.com

## Avertissements

Acheter des parts de SCPI CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 2 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

## Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **171,60 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

## Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Commissions de cession de parts** La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

## Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM XL au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le Trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2021 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2023, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2022. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

CORUM XL est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

## Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

## APPEL À CANDIDATURES

Les associés de CORUM XL souhaitant présenter leur candidature au conseil de surveillance (détention minimale de 100 parts), dont 8 postes sont à pourvoir, sont invités à se rapprocher de CORUM Asset Management pour obtenir les documents à renseigner et à retourner avant le 24 février 2023.

## GLOSSAIRE

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part au 31 décembre 2022 : 8 516 662 parts \* 195 € = 1,661 milliard d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 8 516 662 parts \* 150 € = 1,277 milliard d'euros.

**Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

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

**Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,12 % en 2022) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

**TOF** : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

**TOP** : taux d'occupation physique, 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.

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).