

# LE FIL D'ACTUALITÉS

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2023

VALIDE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE AU 31 DECEMBRE 2023

N° 25

CORUM  
XL



# L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



## PROFITER D'UN « DISCOUNT » HISTORIQUE POUR LES INVESTISSEURS IMMOBILIERS

Depuis son lancement, CORUM XL va à contre-courant des tendances. Combien de fois avons-nous entendu qu'investir au Royaume-Uni était risqué, voire inconscient... et pourtant : en 2023, votre SCPI va dépasser son objectif de performance pour la 7<sup>e</sup> année consécutive. Son secret ? Un principe de bon sens : plus on achète bas, plus on fait des affaires. Or, c'est devenu beaucoup plus facile depuis que les taux d'intérêt sont en hausse... Bilan : plus vous investirez dans CORUM XL aujourd'hui, plus votre épargne sera susceptible de profiter de cette période hors norme !

« On nous cache tout, on nous dit rien ! », chantait Jacques Dutronc – que les moins de vingt ans ne peuvent pas connaître... Rassurez-vous, je ne m'apprête pas à relayer des thèses complotistes ; j'aimerais simplement contredire quelques certitudes bien ancrées sur l'épargne. Car en matière de placement, le risque n'est pas là où on l'imagine. Autrement dit, si quelqu'un vous explique qu'un investissement ne comporte pas de risque, dites-vous qu'il y a danger ! A l'inverse, si l'on vous affirme qu'il faut fuir en courant, c'est sûrement ici qu'investir devient intéressant. Cela paraît contre-intuitif et pourtant... De nombreux gérants de SCPI ont répété pendant des années qu'acquérir des bureaux à Paris ou à Francfort était l'investissement le moins risqué possible, même si cela supposait qu'ils achètent très cher ces immeubles. Pourtant, un quartier comme La Défense totalisait 15 % de bureaux vides au 30 juin 2023 : c'est autant de loyers en moins versés aux épargnants. Plus grave : il ne vous a pas échappé que les prix immobiliers sont en baisse, et ceci en raison d'un manque d'investisseurs que la hausse des taux d'intérêt prive d'accès au crédit bancaire. Face à ce retournement de marché (largement prévisible à partir du moment où les taux étaient devenus nuls voire négatifs !), les immeubles acquis à prix d'or et soit disant « sans risque » perdent de la valeur. Résultat, plusieurs SCPI parmi les plus importantes du secteur ont récemment été contraintes de baisser leur prix de part... engendrant des mouvements de retrait, de la part notamment de leurs gros investisseurs institutionnels... ce qui n'est pas sans risque pour leur liquidité. Ces mêmes SCPI jugeaient hasardeux d'investir dans un pays en crise comme CORUM XL l'a fait par exemple au Royaume-Uni pour profiter des opportunités liées au Brexit. Vous êtes pourtant d'accord avec l'idée que c'est en achetant au plus bas que vous ferez les meilleures affaires ! Alors pourquoi n'applique-t-on pas à nos comportements d'investisseurs ce principe qui paraît basique dans la vraie vie ? Comme si l'on perdait tout bon sens dès qu'il s'agit d'épargne. C'est le syndrome du mouton de Panurge : suivre les autres là où ils vont, au moment où ils y vont, à quelque chose de réconfortant...

### Un patrimoine bien acheté

Votre SCPI a toujours préféré tracer sa propre route. En l'occurrence, déployer une approche opportuniste et diversifiée en allant chercher les bonnes affaires partout où elles se trouvent et quelle qu'en soit la thématique. Pour élargir son champ d'action (d'où son nom !), elle a été la première à investir hors zone euro et jusqu'au Canada. Elle s'est par ailleurs toujours efforcée de limiter sa collecte à ce qu'elle était capable d'investir correctement. Avec un objectif : atteindre le meilleur équilibre risque/performance pour ses épargnants. Vous le savez, CORUM XL a commencé par acheter au Royaume-Uni afin de profiter du discount historique qu'offrait le Brexit pour un investisseur en euros. La livre, qui valait 1,45 euro en 2015, n'était plus qu'à 1,19 euro en 2017, et allait atteindre un plus bas à 1,077 euro en mars 2020. Résultat : plus de 30 immeubles acquis en 5 ans au Royaume-Uni, au cours moyen de 1,14 euro pour une livre. Y compris au cœur de Londres l'an dernier, ce que nous n'aurions jamais imaginé jusqu'alors !

Pour autant, l'impact du Brexit qui effrayait tant d'investisseurs était surestimé. Même sorti d'Europe, le Royaume-Uni reste un grand pays, doté d'un fort potentiel. L'inflation y perd d'ailleurs du terrain, à 6,7 % sur un an en août 2023, et la livre sterling oscille depuis plusieurs mois entre 1,15 et 1,17 euro. Votre SCPI ayant plus de cinq ans, elle va pouvoir profiter de ce contexte pour commencer à revendre son patrimoine britannique. Avec l'avantage de ne pas avoir le couteau sous la gorge... ! CORUM XL pourra donc attendre de trouver les bonnes opportunités pour céder ses immeubles en cherchant à générer de potentielles plus-values. A cet égard, elle a trois cartes en main : la possible hausse de valeur de ses immeubles (d'autant plus forte qu'ils ont souvent bénéficié d'une décote à l'achat), le taux de change aujourd'hui plus favorable aux vendeurs, et la marge d'appréciation dont dispose encore la livre par rapport à son niveau pré-Brexit (environ 20 %). La part du patrimoine britannique devrait donc diminuer dans les mois et semestres à venir au profit d'autres espaces géographiques.

### Diversifier le patrimoine

Cette diversification s'illustre déjà ce trimestre avec l'achat de deux immeubles aux Pays-Bas : le premier à Rotterdam, un hôtel flambant neuf acquis 46,3 millions d'euros et dont le locataire s'est engagé pour un bail de 25 ans ferme ; le second à Utrecht, acheté 86 millions d'euros, loué à Capgemini et présentant un rendement remarquable de 7,65 % au jour de son achat. Votre SCPI ne s'interdit pas non plus de continuer à saisir les bonnes affaires au Royaume-Uni si l'occasion se présente. Elle a donc acheté en septembre 2023 pour 18,4 millions d'euros un immeuble à Liverpool proposant un rendement de 7,43 % au jour de l'achat et abritant un hôtel loué au groupe Accor, un commerce Tesco et un grand parking loué à Q-Park, trois locataires encore engagés en moyenne pour plus de 18 ans.

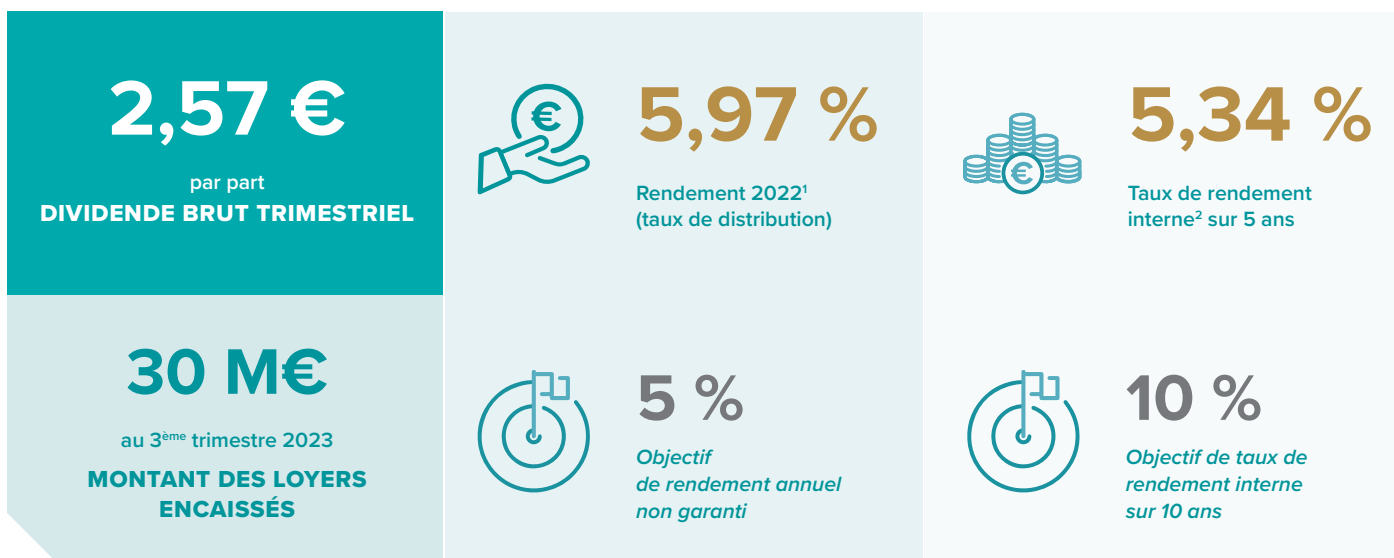
Ces acquisitions en témoignent : il est devenu beaucoup plus facile qu'au cours des six ou sept dernières années de trouver des immeubles affichant des rendements élevés et offrant de meilleures perspectives de plus-values potentielles le jour où les taux d'intérêt fléchiront. Votre SCPI a donc tout à gagner à profiter de cette période pour bien acheter. Or, pour en avoir les moyens, il lui faut collecter. En clair : plus vous investirez aujourd'hui dans CORUM XL, plus votre épargne sera susceptible d'en bénéficier ! En attendant, votre SCPI devrait une nouvelle fois dépasser son objectif de rendement de 5 % en 2023. Et ce malgré l'augmentation de prix de part réalisée l'an dernier, qui vient mécaniquement baisser le rendement : à dividendes équivalents, l'augmentation du prix de part diminue le pourcentage de rentabilité. Dit autrement : plus on pédale vite, plus il est difficile d'accélérer ! Mais en 2023, si votre SCPI réussit à maintenir son niveau de performance, c'est parce qu'elle sera effectivement parvenue à trouver les solutions pour augmenter le dividende en valeur absolue.

1. Source : Le Monde du 21/07/2023 : "Immobilier de bureaux : la Défense annonce dix mesures pour répondre à la crise"  
2. Source : Le Figaro

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 présagent pas des performances futures.

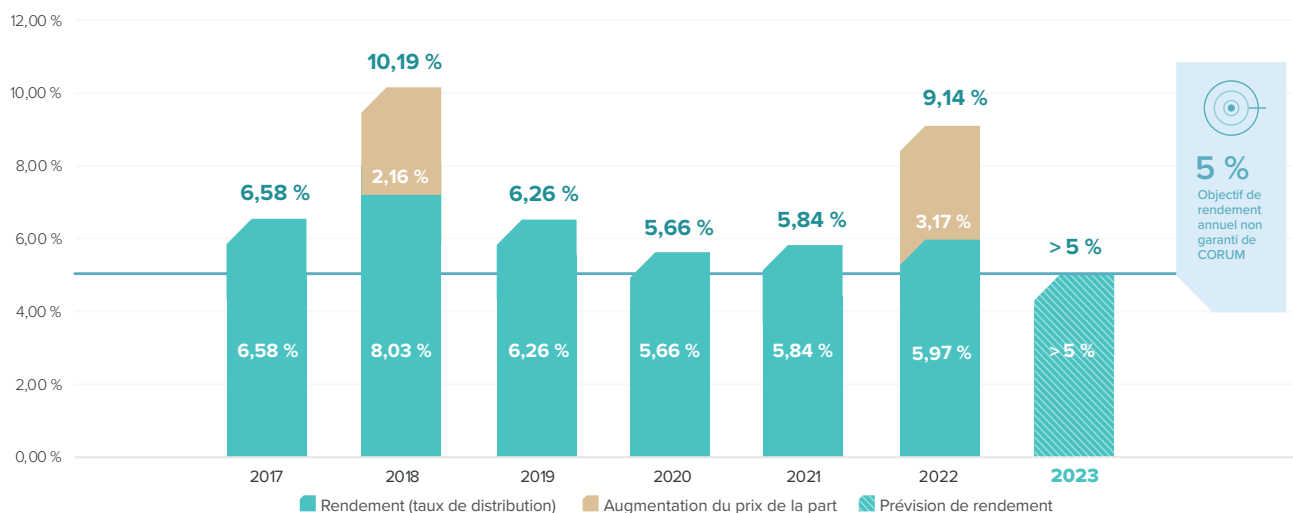
# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

## L'ESSENTIEL DE L'ACTU



## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM XL

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



Les prévisions de performance présentées pour 2023 sont nettes de frais de gestion et ne constituent pas une promesse de rendement. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

1. **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 % pour CORUM XL 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.

2. **Taux de rendement 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.

# LES PERFORMANCES

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

## ● DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>

### Répartition :

Dividende net perçu au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 en 3 acomptes :

- 0,67 € le 10 août 2023
- 0,65 € le 11 septembre 2023
- 0,69 € le 10 octobre 2023

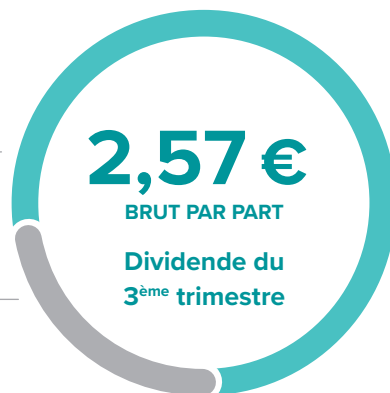
Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 novembre 2023**

**2,01 €**

Dividende net lié aux loyers, perçu au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

**0,56 €**

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM XL et déductible en France<sup>2</sup>



**9,75 €**  
brut par part

Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

  
**46 744**

associés au 30/09/2023  
+17 % par rapport au 01/01/2023

dont **1 686**

ont rejoint la communauté des associés CORUM XL ce trimestre

Ce trimestre

**285 055**

nouvelles parts augmentant le capital

**33 534**

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**4 401**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**1 875 M€**

Capitalisation (en prix de souscription)<sup>3</sup>

Évolution par rapport au 01/01/2023

**+13 %**

**1 442 M€**

Capital nominal<sup>4</sup>

**+13 %**

**9 613 566**

Nombre de parts

**+13 %**

## ● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



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

suivant la souscription et son règlement intégral.

**Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels. Ce délai d'entrée en jouissance a donc deux fonctions :**

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et d'acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.
- La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

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.

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part au 30 septembre 2023 : 9 613 566 parts \* 195 € = 1,875 milliard d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part au 30 septembre 2023 : 9 613 566 parts \* 150 € = 1,442 milliard d'euros.

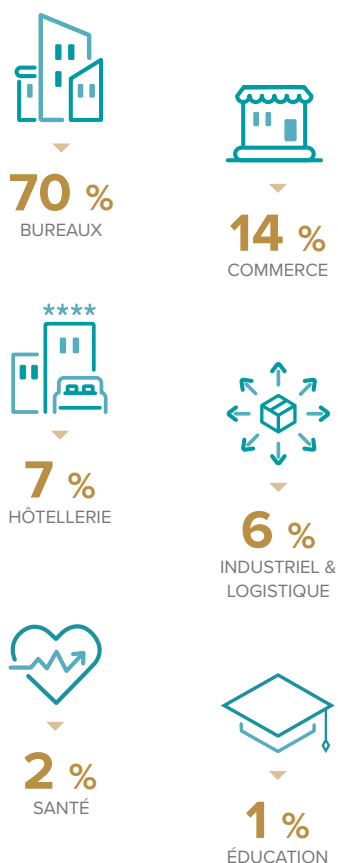
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



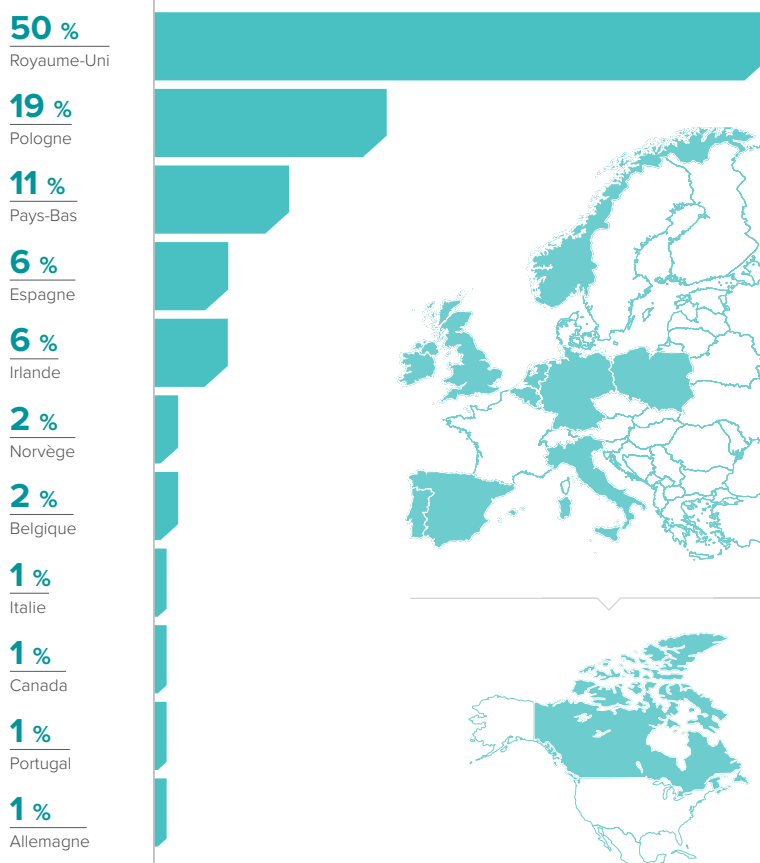
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**99,02 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**96,16 %**

● Dont **0,24 %** de loyers sous franchise ● **0,98 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (13 locaux)

- Varsovie LBP (2 033 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 (3 099 m<sup>2</sup>)
- Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- Reading (257 m<sup>2</sup>)
- Krakow - Axis (694 m<sup>2</sup>)
- Manchester St James (2 633 m<sup>2</sup>)
- Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- Maastricht (416 m<sup>2</sup>)
- Madrid - Nodo (7 347 m<sup>2</sup>)
- Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)

Aucune vente au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

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.

# LES ACQUISITIONS

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

## • PAYS-BAS

CAPGEMINI  
UTRECHT

Prix de l'acquisition : **86 M€** Surface : **21 000 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7,7 %** Typologie : **Bureau**

Durée du bail restant à courir : **4,8 ans**  
Locataire : **Capgemini**



ACQUIS LE : **7 JUILLET 2023**

L'achat de cet immeuble reflète la capacité de votre SCPI CORUM XL à tirer parti de la nouvelle donne de marché en réalisant de bonnes affaires. Pour preuve : nous constatons qu'en juillet 2022, sa valeur dépassait de plus de 20 % le prix auquel CORUM l'a acquis. Son rendement à l'acquisition n'atteignait alors que 5,65 % contre 7,7 % aujourd'hui. L'impact pour votre patrimoine : plus de rendement ainsi qu'une possible future plus-value, si l'immeuble venait à être cédé dans des conditions de marché plus opportunes. Ce nouvel immeuble est idéalement situé dans le quartier « Leidsche Rijn » d'Utrecht, une zone de bureaux à l'attractivité grandissante. Des développements majeurs y sont d'ailleurs en cours de réalisation jusqu'en 2025, parmi lesquels : 30 000 m<sup>2</sup> de logements, 22 400 m<sup>2</sup> de commerces, 25 000 m<sup>2</sup> de bureaux et un nouvel hôtel Marriott.

Construit en 2013, l'immeuble s'étend sur 21 000 m<sup>2</sup> de bureaux modernes, répartis sur 5 étages. Il bénéficie d'une belle visibilité avec sa façade longue de 240 mètres donnant sur une des autoroutes les plus fréquentées des Pays-Bas. Dernier point et non le moindre, l'immeuble est entièrement occupé par le siège social de la filiale néerlandaise du groupe Capgemini. Vous avez dû en entendre parler ? Cette multinationale française est l'un des principaux cabinets de conseils au monde, avec un chiffre d'affaires de 18 milliards d'euros, il opère dans plus de 50 pays et emploie plus de 340 000 collaborateurs !

## • ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES  
LIVERPOOL

Prix de l'acquisition : **18 M€** Surface : **12 580 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7,4 %** Typologies : **Commerce,**

Durée du bail restant à courir : **18,7 ans**  
Locataires : **Accor, Tesco, Q-Park**

**Hôtellerie,**

**Parking**



ACQUIS LE : **15 SEPTEMBRE 2023**

CORUM XL vous emmène sur la côte anglaise, avec un nouvel achat à Liverpool. Synonyme des Beatles et de football, c'est l'une des destinations les plus touristiques du Royaume-Uni. Qui dit tourisme, dit hôtellerie... Et c'est un ensemble immobilier composé d'un hôtel, d'une supérette et d'un grand parking qui vient de rejoindre le patrimoine de votre SCPI, contribuant ainsi à sa diversification. Situé à quelques pas du front de mer sur l'une des rues principales de Liverpool, il ne manquera pas d'attirer du monde. L'ensemble est entièrement occupé par 3 locataires de renommée internationale : Accor, premier groupe hôtelier en Europe et 6<sup>e</sup> dans le monde ; Tesco, premier distributeur alimentaire au Royaume-Uni et 4<sup>e</sup> dans le monde ; et Q-Park, un des leaders européens sur le marché du stationnement.

Avantage supplémentaire : au moment de l'achat, l'immeuble est entièrement occupé avec des baux « triple nets » de plus de 18 ans ! Deux facteurs clés de création de valeur : d'une part, des locataires qui affirment leur engagement à très long terme dans le bâtiment, et d'autre part ils assument toutes les charges et les travaux pendant cette période. Des dépenses en moins pour la SCPI... et donc plus de dividendes potentiels pour vous !

<sup>1</sup> **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 présage pas de sa performance annuelle.

# LES ACQUISITIONS

## • PAYS-BAS

HR GROUP  
ROTTERDAM

Prix de l'acquisition : **46 M€**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6 %**

Surface : **9 908 m<sup>2</sup>**  
Typologie : **Hôtellerie**

Durée du bail restant à courir : **25 ans**  
Locataire : **HR GROUP**



HÔTEL LIVRÉ LE : **7 SEPTEMBRE 2023**

C'est en 2019 que ce projet d'acquisition voit le jour. A ce moment, il s'agit d'un simple terrain à bâtir. Mais c'est bientôt un hôtel flambant neuf qui va rejoindre le patrimoine de votre SCPI à Rotterdam, contribuant ainsi à sa diversification. L'immeuble s'étend sur plus de 9 900 m<sup>2</sup> répartis sur 11 étages et offre un design ultra-moderne et tendance. Il se compose de 250 chambres sur les étages supérieurs et d'un restaurant italien avec terrasse au rez-de-chaussée qui promettent d'attirer de nombreux visiteurs. L'hôtel est situé dans le sud de Rotterdam au cœur d'une zone de loisirs en plein redéveloppement, juste en face du Ahoy Conférence, 2<sup>e</sup> plus grand centre de conférences des Pays-Bas. En d'autres termes un environnement propice pour attirer des visiteurs, et donc des clients pour ce nouvel hôtel, d'autant qu'il est le seul établissement hôtelier du secteur.

L'immeuble est entièrement loué à l'opérateur hôtelier allemand HR Group, qui jouit d'une solide présence en Europe centrale et qui se classe comme sixième opérateur aux Pays-Bas ! Ça ne vous parle pas ? Vous n'êtes pas les seuls... C'est d'ailleurs pourquoi le Groupe exploite cet hôtel sous la marque Ibis Styles du groupe Français Accor, premier en Europe et sixième dans le monde. Le lien avec des marques mondialement connues permet d'attirer une clientèle plus grande.

Et cerise sur le gâteau, le locataire a signé un bail de 25 ans ferme, ce qui affirme son engagement à très long terme dans le bâtiment ! En somme un locataire d'envergure qui va créer de la valeur pour cet immeuble et donc pour votre épargne !



# 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  $\text{£} \rightarrow \text{€}$ .



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

Les dividendes liés aux loyers issus des immeubles au Royaume-Uni sont légèrement plus élevés du fait du taux de conversion  $\text{£} \rightarrow \text{€}$ .

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  $1 \text{ £} = 1,14 \text{ €}$  : pour  $1 \text{ £} = 1,20 \text{ €}$  le rendement atteindrait 7,19 % et pour  $1 \text{ £} = 1,10 \text{ €}$  le rendement serait équivalent à 6,59 %.

Valeur de la livre au 30 septembre 2023 :  $1 \text{ £} = 1,16 \text{ €}$  | Valeur moyenne d'achat au Royaume-Uni :  $1 \text{ £} = 1,14 \text{ €}$



# LE DÉTAIL DES FRAIS

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>2</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

0 % du montant HT des travaux réalisés

La SCPI CORUM XL n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

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 3 %<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 Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

### 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 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	21,06 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,34 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	21,60 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeur de réalisation (par part)	155,55 €
Valeur de reconstitution (par part)	189,93 €
Valeur IFI (par part)	171,60 €

### 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>
---	-----------------

**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.

**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).

### 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 présagent pas des performances futures.**

### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La SCPI 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 3 000 000 000 €. 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 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) 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>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</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** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS). Si vous souhaitez demander une dispense de prélèvement forfaitaire obligatoire pour les revenus versés en 2024, vous pouvez télécharger et compléter le formulaire sur [www.corum.fr/documents/attestation-dispense](http://www.corum.fr/documents/attestation-dispense) ; et le retourner avant le 20 novembre 2023 par email à [relation-clients@corum.fr](mailto:relation-clients@corum.fr) ou par voie postale à CORUM L'Épargne, 1 rue Euler, 75008 Paris.

**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.