

# LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 30 JUIN 2024

VALIDE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2024

N°  
**28**

**CORUM**  
XL

publié le 15 juillet 2024

BE



La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de devises et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

## BUY AND SELL<sup>1</sup>... UN TRIMESTRE ACTIF OUTRE-MANCHE POUR VOTRE SCPI !

Pleins feux ce trimestre sur le Royaume-Uni où votre SCPI a réalisé trois opérations : deux à l'achat et une à la vente. Voilà qui donne de la visibilité à votre épargne, à l'heure où s'ouvre en France une période plutôt confuse au plan politique... à chacun son tour !

Les urnes ont parlé. Les Français ont élu une Assemblée nationale fractionnée, où aucun camp n'obtient la majorité absolue. L'heure n'est donc pas à la rupture qu'aurait représenté l'arrivée aux commandes des extrêmes, de droite ou de gauche. Mais c'est tout de même une séquence politique inédite qui s'ouvre en France, avec son lot d'incertitudes. Quelles coalitions se dessineront ? Parviendront-elles à trouver les compromis ? De quel côté feront-elles pencher la balance ? Quelles seront les premières mesures prises par le prochain gouvernement... qui n'est toujours pas désigné à l'heure où j'écris ces lignes ?

Beaucoup de questions restent en suspens. Or, pour nous épargnants, toute considération politique mise à part, il n'y a rien de plus délicat que l'absence de visibilité. C'est propre à la nature humaine : nous détestons l'inconnu, a fortiori quand il s'agit de notre épargne, de notre patrimoine... Investir est un acte basé sur la confiance et être en confiance suppose a minima d'avoir quelques indicateurs sur l'avenir... Dans ce contexte confus, avoir placé une partie de votre épargne en Europe et hors de France est certainement une bonne idée. Vous connaissez l'adage qui conseille de « ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier ». Il fait une fois de plus la démonstration de sa pertinence.

### L'heure de vendre a sonné au Royaume-Uni

S'il est une SCPI qui a élargi l'horizon pour investir exclusivement hors de France, c'est bien CORUM XL ! Vous le savez, votre SCPI s'est donné pour objectif de profiter des cycles de marché dans et hors zone euro mais également de tirer parti du cours des devises, et notamment celui de la livre sterling. Malgré des fluctuations, la monnaie britannique est globalement en hausse depuis fin 2020 ; elle clôture le deuxième trimestre 2024 à 1,18 euro pour une livre contre 1,06 euro pour une livre en mars 2020. Or, je rappelle qu'outre-Manche, le patrimoine de CORUM XL a été acheté au cours moyen de 1,15 euro pour une livre. Autrement dit, il devient potentiellement intéressant de chercher à vendre certains des immeubles britanniques de CORUM XL.

En l'occurrence, votre SCPI a cédé ce trimestre un immeuble situé à East Kilbride, en Ecosse (banlieue de Glasgow) Pourquoi celui-ci ? Parce qu'il s'agit d'un parc d'activités commerciales, et que ce type d'immeuble fait l'objet d'un véritable engouement de la part des investisseurs depuis le début de l'année au Royaume-Uni. Nous avons donc reçu plusieurs propositions intéressantes et choisi celle qui nous semblait la plus pertinente pour vous : une offre 35 % plus cher que le prix d'acquisition que nous avons payé il y a cinq ans. Cette opération « éclair » - il ne se sera écoulé que deux semaines entre

les premières discussions et la signature de la vente le 14 mai - dégage une plus-value de 4 millions d'euros (brute de frais). Votre quote-part de plus-value vous a d'ailleurs d'ores et déjà été redistribuée, courant juin. Les crises constituent des situations favorables pour acheter, et, de ce point de vue, le Brexit aura été un cas d'école ; cette vente en est une nouvelle illustration. Il faut simplement faire preuve de patience et savoir vendre au bon moment, lorsque les investisseurs sont de retour. Entre temps, notre mission consiste à gérer les immeubles et les locataires et encaisser les loyers pour vous les redistribuer. La vente conclut le cycle et permet d'avoir une vision globale sur la rentabilité d'un investissement. En l'occurrence l'immeuble de East Kilbride affiche un retour sur investissement<sup>2</sup> de 15 % sur toute la durée de sa détention.

### Un rendement moyen à l'acquisition de 8,6 % pour deux nouveaux immeubles

CORUM XL continue donc de faire vivre son patrimoine au gré des opportunités. Et ce n'est pas parce que l'heure de vendre a sonné outre-Manche qu'il n'existe plus de bonnes affaires à réaliser à l'acquisition au Royaume-Uni. Votre SCPI a saisi deux occasions intéressantes ce trimestre.

La première concerne un immeuble de bureaux et commerce au cœur de Glasgow (Ecosse), acheté 56 millions d'euros le 24 avril. Il accueille une petite dizaine de locataires d'envergure, séduits par son standing et sa situation, en plein quartier central des affaires. Il offre un rendement de 8,8 % au jour de son achat.

La seconde est un immeuble de bureaux récemment rénovés, situé à Watford, à une trentaine de kilomètres du centre de Londres. Le principal locataire est PricewaterhouseCoopers (PwC), l'un des quatre plus grands cabinets d'audit et de conseil au monde, les fameux « Big Four ». Acheté 24 millions d'euros le 28 mai, cet immeuble a permis de réinvestir très rapidement - en deux semaines - les sommes dégagées par la vente de Kilbride, déduction faite bien sûr de la plus-value qui vous a été distribuée nette de frais ! Pour l'anecdote, le vendeur avait décliné une offre environ 16 % plus chère il y a quelques mois... Résultat : l'immeuble affiche un rendement de 8,4 % au moment de son acquisition.

Dans un marché encore favorable aux acheteurs, votre SCPI n'a pas terminé ses emplettes pour 2024, y compris au Royaume-Uni. « Teasing ! » comme disent nos amis anglais !

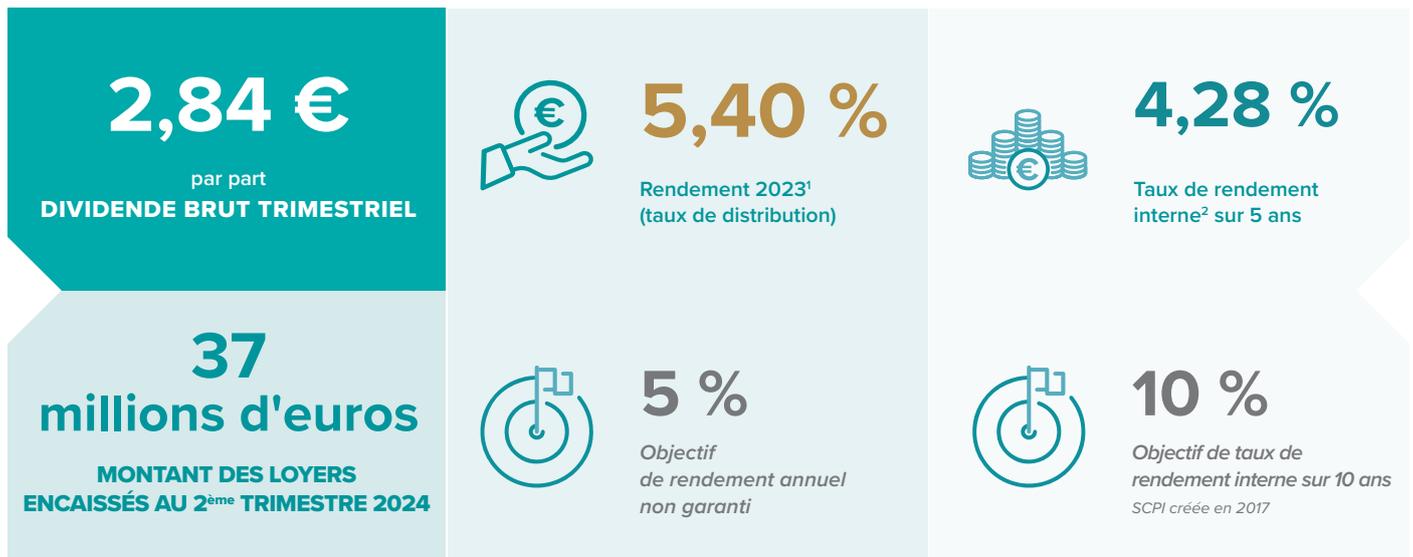
1. Acheter et vendre

2. Taux de rendement interne (TRI) : il permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

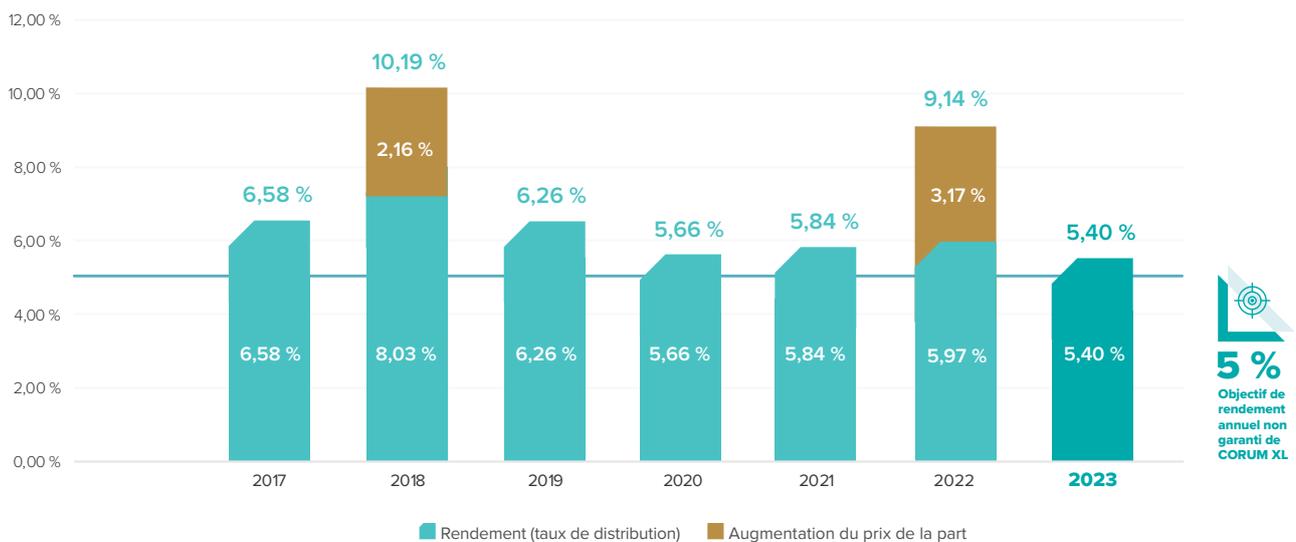
Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de 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



## 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 présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

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) 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)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

# 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> AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,65 € le 10 mai 2024
- 0,65 € le 10 juin 2024
- 0,67 € le 10 juillet 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le : **12 août 2024**

**1,97 €**

Dividende net lié aux loyers perçus

**2,84 €**

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

**0,30 €**

Dividende brut distribué à la suite de la vente d'un immeuble en mai

**0,57 €**

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 2024, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



**50 954**

associés au 30/06/2024  
+ 5 % par rapport au 01/01/2024

dont

**1 080**

ont rejoint la communauté des associés CORUM XL ce trimestre

Ce trimestre

**208 477**

nouvelles parts augmentant le capital

**38 826**

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**2 780**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**2**

milliards d'euros

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

Évolution par rapport au 01/01/2024

**+ 4 %**

**1,5**

milliard d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

**10 197 718**

Nombre de parts

## ● 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 2023

Valeur de réalisation <sup>5</sup> (par part)	151,69 €
Valeur de reconstitution <sup>6</sup> (par part)	185,80 €
Valeur IFI <sup>7</sup> (par part)	171,60 €

### PRIX DE REVENTE<sup>8</sup> 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>
---	-----------------

- 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.
- 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.
- Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part au 30 juin 2024 : 10 197 718 parts \* 195 € = 1,989 milliard d'euros.
- Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2024 : 10 197 718 parts \* 150 € = 1,530 milliard d'euros.
- 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).
- 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.

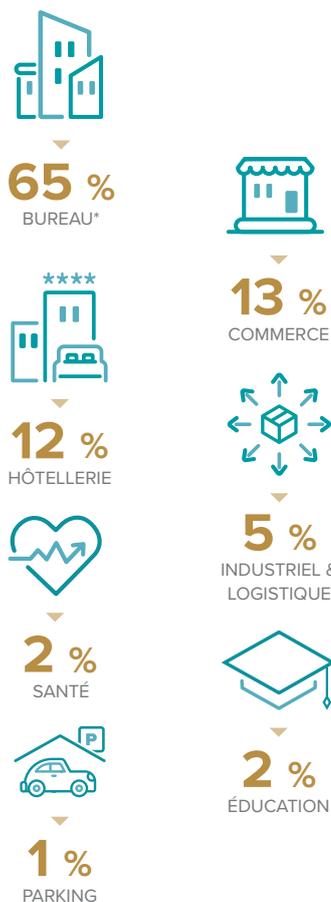
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## ● LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



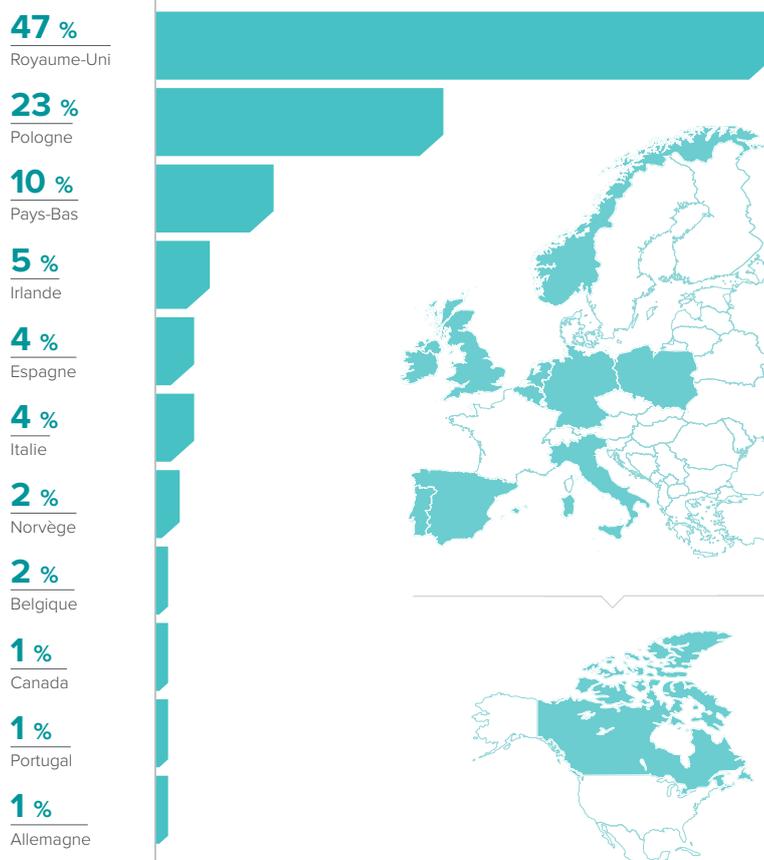
## ● RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



## ● RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



\*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéos, vente en ligne, transports...

## ● TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**96,57 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,34 %**

Locaux vacants : (41 locaux)

Taux de vacance physique : 4,66 %

- 2 à Varsovie LBP (489 m<sup>2</sup>)
- 2 à Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)
- 1 à Krakow Astris (320 m<sup>2</sup>)
- 2 à Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)
- 2 à Cork (3 099 m<sup>2</sup>)
- 3 à Barcelona (1 945 m<sup>2</sup>)
- 1 à Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 2 à Krakow - Axis (410 m<sup>2</sup>)
- 2 à Krakow - Kapelanka (598 m<sup>2</sup>)
- 3 à Manchester St James (2 803 m<sup>2</sup>)
- 3 à Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- 1 à Newcastle (3 200 m<sup>2</sup>)
- 1 à Kents Hill K2 (1 400 m<sup>2</sup>)
- 2 à Old Street (1 050 m<sup>2</sup>)
- 12 à Madrid - Nodo (7 845 m<sup>2</sup>)
- 1 à Wimbledon (780 m<sup>2</sup>)
- 1 à Welwyn (691 m<sup>2</sup>)

Une vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Dont **1,86 %** de loyers sous franchise
- Soit **3,43 %** en recherche de locataires

**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 présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

## • ITALIE

AMAPA  
MILAN

Prix de l'acquisition : **45 M€**      Surface : **8 780 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6,3 %**      Typologie : **Hôtellerie**

Durée du bail restant à courir : **30 ans**

Locataire : **Amapa**



+ ACQUIS LE : **9 AVRIL 2024**

C'est un nouvel hôtel tout juste sorti de terre qui rejoint le patrimoine de votre SCPI. Si la livraison de cet immeuble est intervenue il y a quelques mois, le projet d'investissement remonte à avril 2022 avec l'achat d'un terrain à bâtir. Un mode d'investissement auquel CORUM recourt lorsque l'occasion se présente et qui lui permet de déployer différemment sa démarche opportuniste en quête de performance. Se positionner en amont permet de négocier des prix d'acquisition plus avantageux, dans l'intérêt de nos épargnants. C'est aussi la certitude de faire entrer dans le patrimoine de la SCPI un immeuble conforme aux normes les plus récentes et qui ne nécessitera pas de travaux à court ou moyen terme.

L'hôtel se situe à Milan, 3<sup>e</sup> ville italienne la plus touristique. C'est plus précisément à proximité du terminal international de l'aéroport de Milan Malpensa qu'il a été érigé, au cœur d'un centre d'affaires neuf accueillant déjà le siège de groupes internationaux et bientôt un centre commercial de 120 boutiques. Quelques atouts de taille pour attirer les clients de cet hôtel flambant neuf.

L'immeuble est loué à l'entreprise italienne Amapa et entièrement exploité sous la marque Tribe du leader mondial français de l'hôtellerie Accor, dans le cadre d'un partenariat. Tribe est spécialisé dans l'hôtellerie de luxe moderne et abordable. La marque bouscule les codes depuis son lancement. Leur objectif : proposer à leurs clients une véritable expérience de vie avec des hôtels intelligents et fonctionnels au design fort.

Pour couronner le tout, le locataire a signé un bail de 30 ans ferme, gage d'un véritable engagement sur du très long terme ! En somme, un locataire d'envergure qui va créer de la valeur pour cet immeuble et donc pour votre épargne !



# LES ACQUISITIONS

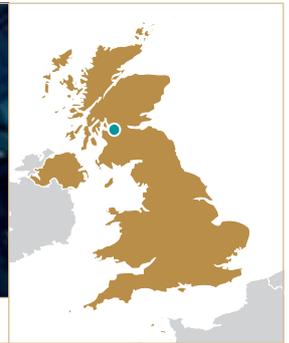
Les investissements réalisés par CORUM XL au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

## • ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES  
GLASGOW

Prix de l'acquisition : **56 M€**      Surface : **13 323 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **8,8 %**      Typologie : **Bureau**

Durée du bail restant à courir : **6 ans**  
Locataires : **Global Media Group, CMS, Skyscanner, Capgemini...**



ACQUIS LE : **24 AVRIL 2024**

Voilà un immeuble qui ne passe pas inaperçu ! Avec ses allures de « mini gratte-ciel », le 1 West Regent Street détonne parmi les immeubles de grès rouge, typiques du centre-ville de Glasgow. Du haut de ses 10 étages entièrement vitrés, l'immeuble domine le cœur de la principale métropole d'Écosse et troisième ville du Royaume-Uni. C'est bien simple : le dernier étage offre le plus beau panorama que l'on puisse trouver à Glasgow ! A vos pieds, toute la ville se dévoile, à 360°.

Construit en 2015, le 1 West Regent Street dispose de plusieurs labels attestant de sa qualité environnementale. Parmi les autres atouts de l'immeuble : son accessibilité. Situé à moins de 700 mètres de la gare centrale et de la gare de Queen Street, il est également facilement accessible au réseau routier d'Écosse et est à seulement 13 km de l'aéroport international de Glasgow. Une situation stratégique donc, qui compte pour toute société désireuse de s'implanter au cœur de Glasgow...

Avec ses 12 500 m<sup>2</sup> de bureaux, ses 800 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée et ses 40 places de parking intérieur, le bâtiment accueille neuf locataires, encore engagés sur plus de 6 ans en moyenne. Notez d'ailleurs que les locataires assument l'ensemble des charges afférentes au bâtiment.

Parmi les principaux occupants : CMS, un mastodonte dans l'univers des avocats d'affaires avec un réseau de 19 cabinets internationaux ; Capgemini, un des leaders mondiaux du conseil, des services informatiques et de la transformation numérique ; ou encore Global Media Group, une des plus grandes sociétés de médias depuis près de 30 ans.



# LES ACQUISITIONS

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

## • ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES  
WATFORD

Prix de l'acquisition : **24 M€**      Surface : **4 400 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **8,4 %**      Typologie : **Bureau**

Durée du bail restant à courir : **5 ans**  
Locataires : **PWC, Rontec Roadside Retail et 15 Marketing**



ACQUIS LE : **28 MAI 2024**



Pour sa seconde acquisition du trimestre sur le sol britannique et 46<sup>e</sup> depuis sa création, votre SCPI vous donne rendez-vous à Watford, une ville située à une trentaine de kilomètres de Londres. C'est plus précisément sur la Clarendon Road que se trouve votre nouvel immeuble, une des principales artères de la ville qui a récemment bénéficié d'un projet d'embellissement. Construit en 1999, le « Forty Clarendon Road », a été complètement rénové en 2020 pour répondre aux besoins des occupants. Après sa rénovation, l'immeuble a été entièrement loué et ses locataires ont continué d'embellir les locaux pour mieux se les approprier, mettant ainsi à disposition des employés différents types d'espaces (zones acoustiques, salles de réunions, coins de détente,...). De quoi se sentir bien au bureau !

Le bâtiment est occupé par trois locataires avec un bail triple net, c'est-à-dire que ces derniers assument l'ensemble des charges et des travaux. L'avantage ? Des frais en moins pour la SCPI... et donc plus de dividendes potentiels pour vous.

Le locataire principal n'est autre que le géant international PricewaterhouseCoopers (PwC). Le Groupe fait partie des "Big Four", les 4 plus grands cabinets d'audit et de conseil au monde, aux côtés de Deloitte, Ernst & Young et KPMG. Un locataire très solide puisque son chiffre d'affaires tutoie les 53 milliards d'euros en 2023.

# LA VENTE

## • ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES  
EAST KILBRIDE

Acquis le : **12 avril 2016**      Locataires : **The Range,**  
Plus-value brute : **4 M€**      **Halfords, Pets at Home**

Prix d'acquisition : **14,5 M€**  
Prix de cession : **18,5 M€**



CÉDÉ LE : **14 MAI 2024**



Votre SCPI signe sa toute première vente au Royaume-Uni en mai dernier, réalisant une plus-value de plus de 4 millions d'euros brute de frais, soit 35 % plus cher que son prix d'achat.

L'immeuble cédé est un ensemble commercial situé à East Kilbride, proche de Glasgow, la plus grande ville d'Ecosse. En choisissant de vendre cet immeuble acheté 5 ans plus tôt, CORUM XL tire parti d'une tendance de marché : l'engouement pour les zones d'activités commerciales situées en périphérie des villes.

<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 honoraire 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.

# L'IMPACT DE LA DEVISE

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.

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

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 %.

Valeur de la livre au 30 juin 2024 : 1 £ = 1,18 €

Valeur de la livre au 31 décembre 2023 : 1 £ = 1,15 € | Valeur moyenne d'achat au Royaume-Uni : 1 £ = 1,15 €

# 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.



**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.

**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).**

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier



## ● 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.

### 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 soulignons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présentent 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 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).

**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 sur [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. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

### 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.

CORUM XL, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 824 562 581, immatriculée le 23 décembre 2016 - Capital social initial : 5 179 050 € - Capital social au 30 juin 2024 : 1 529 742 741 €. Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 15/07/2024.

**Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux**



**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS

**CORUM - 1 rue Euler, 75008 Paris**  
01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr) - [www.corum.fr](http://www.corum.fr)