

# LE FIL D'ACTUALITÉS

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2024

VALIDE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

N°  
29

CORUM  
XL

publié le 16 octobre 2024



# L'ANALYSE DU MARCHÉ

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.

## ● COUP D'ŒIL SUR L'ACTUALITÉ DE VOTRE ÉPARGNE IMMOBILIÈRE CE TRIMESTRE...

### Les taux repartent à la baisse

La nouvelle est finalement tombée plus vite que prévu : l'inflation est repassée en septembre sous la barre symbolique des 2 %, à 1,8 % sur un an pour la zone euro<sup>1</sup>. Une première depuis juillet 2021. L'opération de lutte contre la flambée des prix a donc porté ses fruits : depuis l'été 2022, pour limiter la surchauffe de l'économie, la banque centrale européenne (BCE) avait relevé régulièrement et au pas de charge ses taux directeurs<sup>2</sup> (les taux qui servent de référence aux banques pour fixer leurs propres taux d'intérêt). Elle peut aujourd'hui commencer à desserrer la bride : début juin, son principal taux directeur a reculé de -0,25 %, avant un nouveau repli de -0,25 % mi-septembre. Si l'inflation continue de ralentir, d'autres baisses pourraient encore advenir d'ici la fin de l'année.

Quel est l'impact du recul de taux pour votre épargne immobilière ? En premier lieu, le recours au crédit devient plus facile. Les investisseurs devrai ent donc faire peu à peu leur retour, permettant au marché immobilier de retrouver son dynamisme. Mais si la demande augmente sans que n'évolue le niveau d'offre, les prix repartiront à la hausse. C'est l'éternelle loi de l'offre et de la demande... Une bonne nouvelle pour la valeur de vos immeubles détenus en SCPI. En revanche, la fenêtre des bonnes affaires risque de se refermer peu à peu, certainement d'ici la fin 2025. D'où l'intérêt pour votre SCPI de continuer à rechercher un maximum d'opportunités potentielles d'ici là !

### Retour au bureau !

Autre retournement radical : l'annonce de la fin du télétravail chez Amazon, dont les salariés devront revenir au bureau 5 jours sur 5<sup>3</sup> à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. En passant ainsi du 100 % distanciel au 100 % présentiel, le géant de l'e-commerce jette un pavé dans la mare et

pourrait bien faire des émules ! Il prouve en tout cas que le bureau n'est pas mort – ce que les gérants de votre SCPI ont toujours pensé – à condition d'être sélectif et de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Avec ce retour en grâce, le bureau pourrait d'ailleurs de nouveau attirer les investisseurs immobiliers...

### Une vente et trois acquisitions

Ce trimestre a été actif pour votre SCPI qui a réalisé une vente assortie d'une plus-value et signé trois nouvelles acquisitions.

La cession d'un immeuble en Irlande a permis de dégager une plus-value de 1,5 millions d'euros brute de frais. Vous découvrirez dans les pages suivantes que c'est le locataire lui-même qui nous a sollicités pour acheter l'immeuble, ce qui nous a placés dans une position favorable pour négocier.

Quant aux acquisitions du trimestre, elles ont toutes trois concerné des immeubles au Royaume-Uni : deux supermarchés de ville, dont un avec parking, et un immeuble d'usage mixte accueillant des commerces et un hôtel. Votre SCPI poursuit donc activement la diversification de son patrimoine, avec une part croissante de commerces et d'hôtellerie.

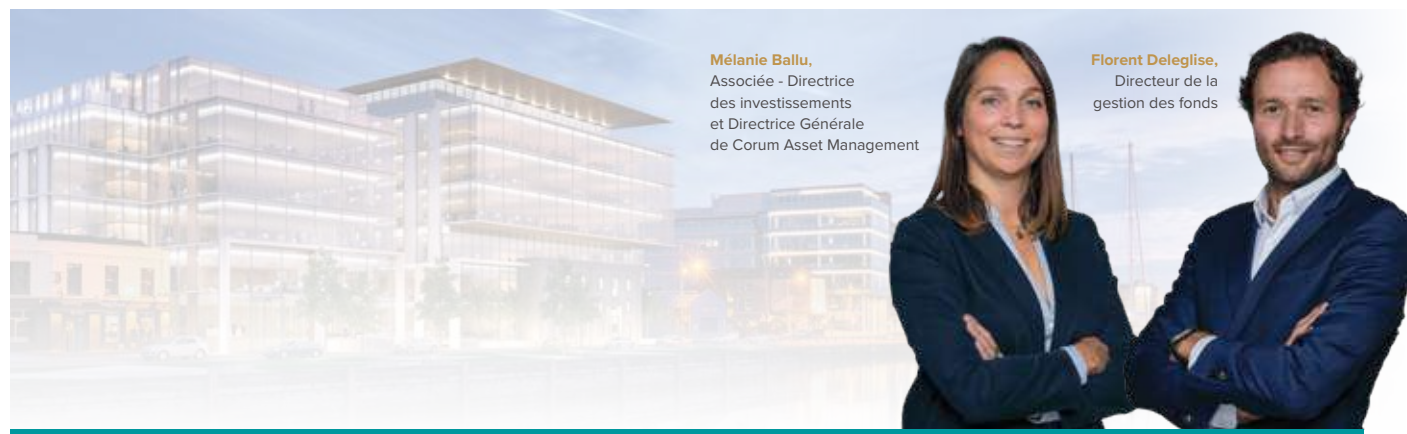
De son côté, la livre sterling poursuit sa remontée entamée il y a près de 18 mois, à 1,20 euro pour une livre au 30 septembre 2024. Voilà qui reste de bon augure pour de potentielles futures ventes des immeubles de CORUM XL outre-Manche. La hausse de la devise britannique accroît en effet la valeur du patrimoine détenu par votre SCPI au Royaume-Uni. La logique ? Les immeubles ont été achetés au cours moyen de 1,15 euro pour une livre, or ils peuvent aujourd'hui théoriquement se vendre au cours de 1,20 euro pour une livre : soit un gain potentiel de 0,05 centime d'euro par livre versée.

1. Source Eurostat

2. Les taux directeurs des banques centrales sont les taux sur lesquels se basent les banques pour fixer leurs taux d'intérêt.

3. Source : Forbes - 19 septembre 2024

## L'équipe CORUM L'Épargne



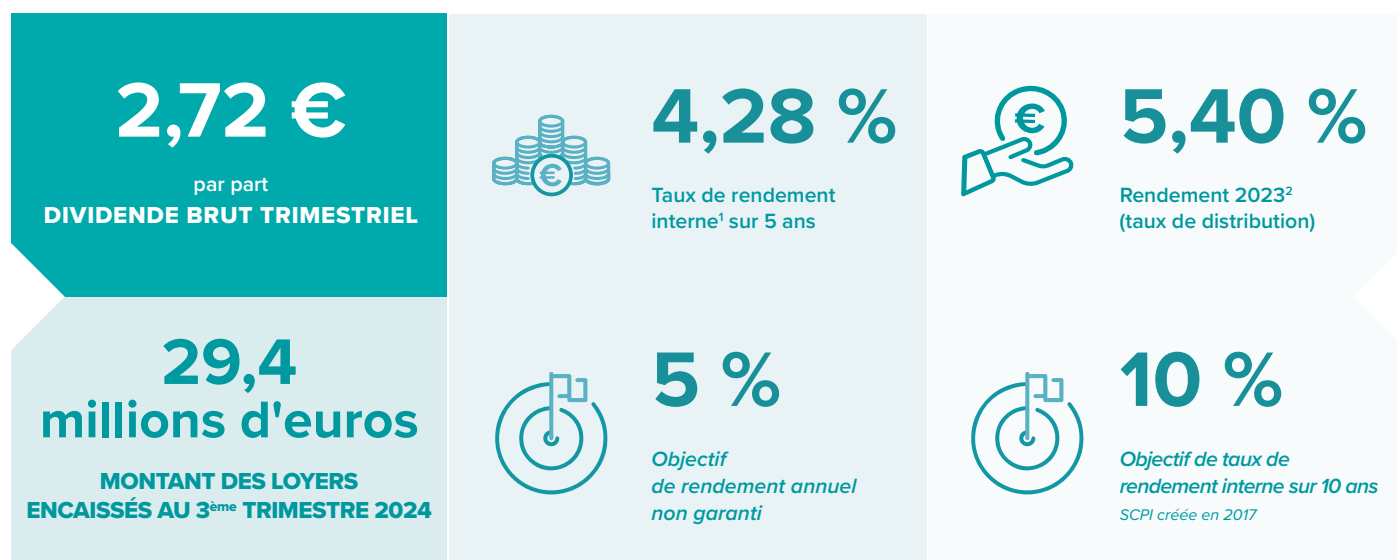
**Mélanie Ballu,**  
Associée - Directrice  
des investissements  
et Directrice Générale  
de Corum Asset Management

**Florent Deleglise,**  
Directeur de la  
gestion des fonds

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

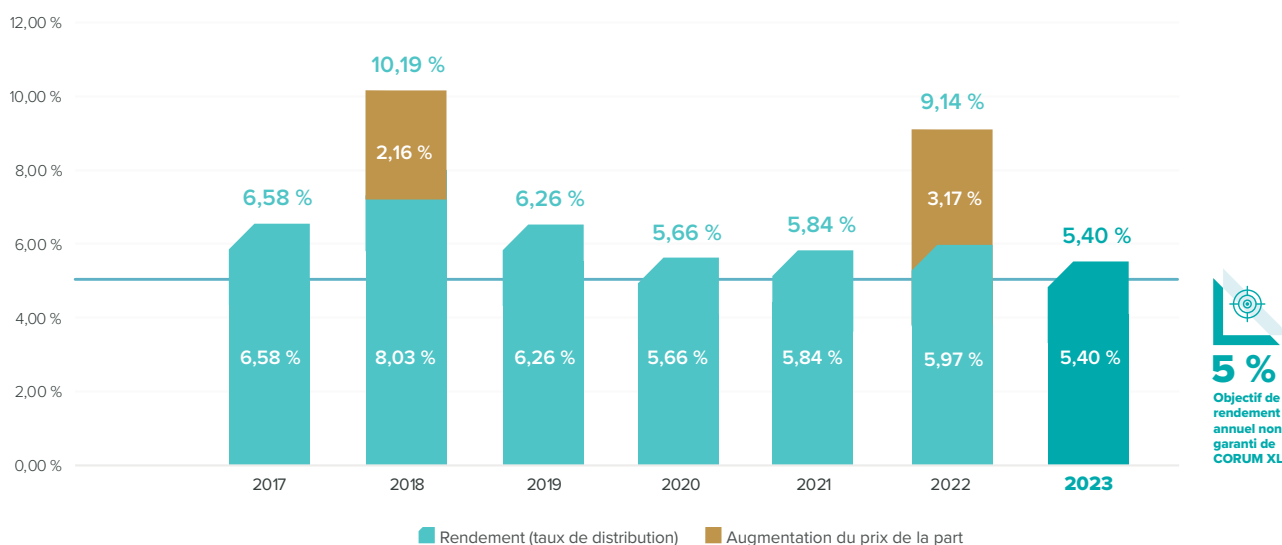
Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de 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. **Taux de rendement interne (TRI)** mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur. Il intègre également le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

2. **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.

# 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 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,69 € le 12 août 2024
- 0,70 € le 10 septembre 2024
- 0,69 € le 10 octobre 2024

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

**2,08 €**

Dividende net lié aux loyers perçus

**2,72 €**

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

**0,10 €**

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

**0,54 €**

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



**51 961**

associés au 30/09/2024  
+ 7 % par rapport au 01/01/2024

dont

**1 007**

ont rejoint la communauté des associés CORUM XL ce trimestre

Ce trimestre

**183 450**

nouvelles parts augmentant le capital

**38 894**

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**2 648**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**2,017**  
milliards d'euros

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

Évolution par rapport au 01/01/2024

+ 5 %

**1,6**  
milliard d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

**10 342 271**

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>6</sup> (par part)	151,69 €
Valeur de reconstitution <sup>7</sup> (par part)	185,80 €
Valeur IFI <sup>8</sup> (par part)	171,60 €

### PRIX DE REVENTE<sup>9</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>
---	-----------------

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 2024 : 10 342 271 parts \* 195 € = 2,017 milliards d'euros.  
 4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part au 30 septembre 2024 : 10 342 271 parts \* 150 € = 1,551 milliard d'euros.  
 5. **La valeur nominale d'une part de SCPI** : correspond à la valeur de référence d'une part lors de la création de la SCPI. Elle est fixée par la société de gestion et ne varie pas au fil du temps, contrairement au prix de souscription ou à la valeur de retrait qui peuvent évoluer selon l'évolution du marché immobilier et la valeur du patrimoine de la SCPI.  
 6. **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.  
 7. **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).  
 8. **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).  
 9. **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.

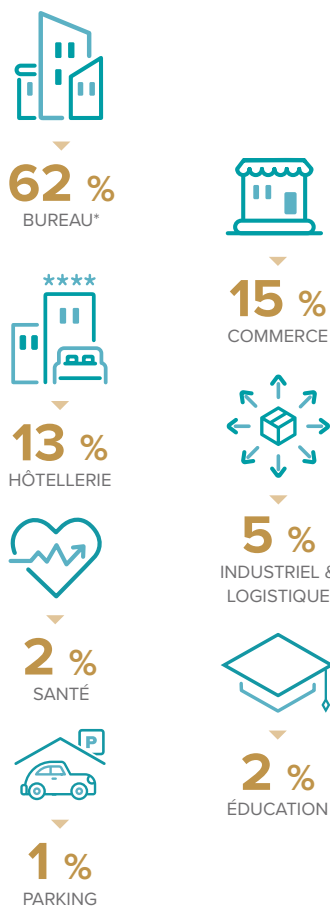
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## ● LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



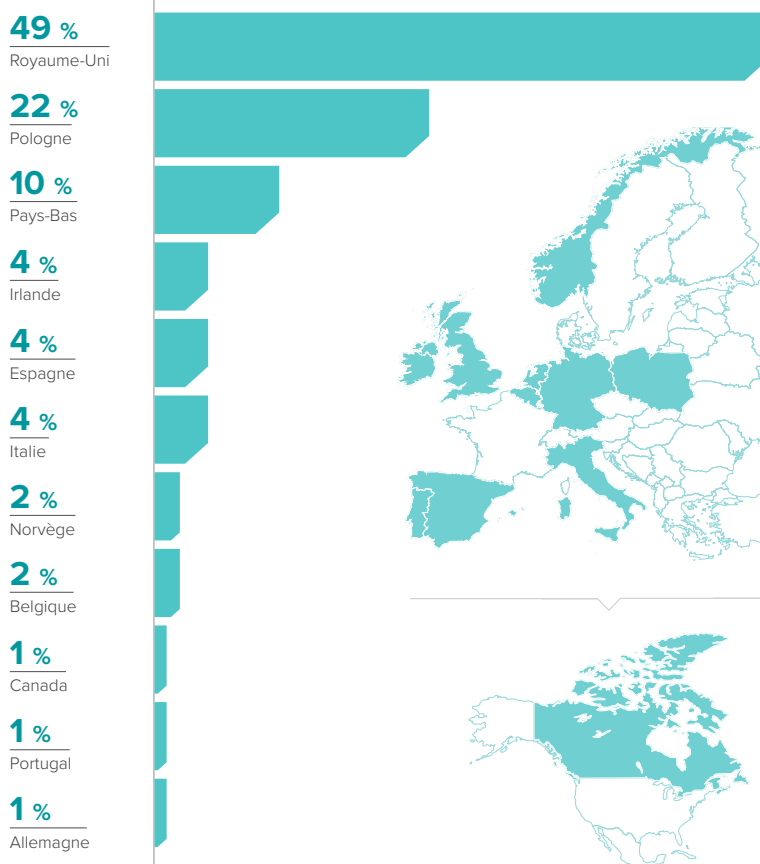
## ● RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% 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)

**95,65 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,40 %**

Locaux vacants : (41 locaux)

Taux de vacance physique : 4,60 %

- 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 (539 m<sup>2</sup>)
- 3 à Manchester St James (2 803 m<sup>2</sup>)
- 1 à Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 3 à Maastricht (416 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 (779 m<sup>2</sup>)

Une vente au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Dont **1,53 %** de loyers sous franchise
- Soit **4,35 %** 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.

## • ROYAUME-UNI

SAINSBURY'S  
CALNE

Prix de l'acquisition : **16 M€**      Surface : **2 632 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7,1 %**      Typologie : **Commerce**  
Durée du bail restant à courir : **14,9 ans**  
Locataire : **Sainsbury's**



ACQUIS LE : **23 JUILLET 2024**



C'est dans la charmante ville de Calne, ville riche en histoire, réputée pour son cadre rural paisible et son patrimoine architectural, que se situe le 47<sup>e</sup> immeuble de votre SCPI au Royaume-Uni.

Cet immeuble, localisé au cœur de la ville, bénéficie d'un emplacement stratégique dans un environnement où se côtoient harmonieusement habitations, commerces et divers restaurants. Sa localisation sur la rue principale lui assure une forte fréquentation piétonne, apportant une visibilité et fréquentation importante.

Construit en 1998 et agrandi en 2006, l'immeuble s'étend sur 2 632 m<sup>2</sup> et offre 240 places de parking extérieures. Son emplacement privilégié dans le centre-ville, avec une concurrence limitée, en fait un espace commercial rare.

Le bâtiment est entièrement loué à Sainsbury's, l'une des plus grandes chaînes de supermarchés du Royaume-Uni. Avec plus de 2 442 magasins, dont 600 supermarchés, Sainsbury's emploie plus de 150 000 personnes à travers toutes ses activités. En tant que deuxième plus grand détaillant alimentaire au Royaume-Uni après Tesco, avec 15,1 % de parts de marché, Sainsbury's est un locataire de premier ordre, gage de stabilité pour votre épargne.

## • ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES  
BIRMINGHAM

Prix de l'acquisition : **29 M€**      Surface : **7 943 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **8,8 %**      Typologies : **Commerce et Hôtellerie**  
Durée du bail restant à courir : **7,8 ans**  
Locataires : **HSBC, Premier Inn, McDonald's...**



ACQUIS LE : **09 SEPTEMBRE 2024**



C'est au cœur de Birmingham, deuxième ville la plus peuplée de Grande-Bretagne, que se dresse le 2<sup>e</sup> immeuble acquis au cours de ce troisième trimestre.

*The Exchange Building* est un bâtiment emblématique, situé dans l'une des rues commerçantes les plus animées de Birmingham. Il bénéficie également d'une position stratégique, surplombant l'une des principales entrées de la gare, avec plus de 30 millions de passagers annuel.

Construit à la fin des années 60 et transformé en 2012, *The Exchange Building* s'élève sur 11 étages et offre environ 8 000 m<sup>2</sup> de surface. Les étages supérieurs, métamorphosés en hôtel de 140 chambres, témoignent de l'attractivité de l'immeuble tandis que les commerces au rez-de-chaussée profitent de flux constant des passants.

*The Exchange Building* est occupé par plusieurs locataires de premier plan, dont HSBC, groupe bancaire britannique figurant parmi les plus importantes banques au monde, et Premier Inn, une des plus grandes marques hôtelières au Royaume-Uni. McDonald's, une chaîne de restauration rapide qu'on ne présente plus, occupe également le bâtiment.

<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.

# 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

SAINSBURY'S  
DARTFORD

Prix de l'acquisition : **28 M€**      Surface : **4 400 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **7,6 %**      Typologies : **Commerce et Parking**  
Durée du bail restant à courir : **5,5 ans**  
Locataire : **Sainsbury's**



ACQUIS LE : **27 SEPTEMBRE 2024**

La 3<sup>e</sup> et dernière acquisition du trimestre se situe elle aussi au Royaume-Uni, preuve que ce marché offre encore de belles opportunités. C'est dans le centre-ville de Dartford, à 25 km de Londres que se trouve ce bâtiment commercial.

Construit en 1997 et partiellement rénové en 2010 puis en 2021, il s'étend sur plus de 4 400 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux : un espace de vente de 3 160 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 1 240 m<sup>2</sup> de stockage à l'étage. Ce bâtiment présente de nombreux atouts pour votre SCPI, et donc pour votre épargne. A commencer par son emplacement au cœur de la ville : sa proximité immédiate avec un centre commercial attractif et les transports publics lui assurent une forte fréquentation. De plus, l'ajout de bornes de recharge électrique souligne l'adaptation de l'immeuble aux besoins actuels, tout en augmentant son attractivité pour les visiteurs.

Tout comme l'immeuble acheté à Calne en juillet, ce bâtiment est entièrement loué à Sainsbury's, deuxième plus grande chaîne de distribution alimentaire au Royaume-Uni. Et vous le savez, plus un locataire est solide, plus il offre de visibilité sur les loyers payés, ce qui crée de la valeur pour votre épargne.

Ces trois nouveaux immeubles britanniques acquis au cours de ce troisième trimestre sont loués avec un bail triple net, c'est-à-dire que l'ensemble des charges sont supportées par les locataires, ce qui optimise les coûts pour votre SCPI et donc pour vous.

## LA VENTE

## • IRLANDE

HILTON FOODS  
DROGHEDA

Acquis en : **2017**      Locataire : **Hilton Foods**  
Plus-value brute : **1,5 M€**  
Prix d'acquisition : **7,1 M€**  
Prix de cession : **8,6 M€**



CÉDÉ LE : **20 SEPTEMBRE 2024**

Votre SCPI CORUM XL saisit une nouvelle opportunité en signant sa deuxième vente de l'année. Elle réalise ainsi une plus-value de 1,5 million d'euros brute de frais<sup>1</sup>. Cet immeuble de 8 000 m<sup>2</sup>, qui n'était pourtant pas à vendre, a suscité l'intérêt de son locataire : la société anglaise Hilton Foods, un des leaders de l'emballage alimentaire. Hilton Foods nous a fait part de sa volonté d'acquérir l'immeuble pour l'étendre et le réaménager. Le locataire étant demandeur, nous étions ainsi en position favorable pour entamer des négociations de vente.

Acheté pour 7,1 millions d'euros en 2017, **l'immeuble a été vendu 8,6 millions d'euros soit 21 % plus cher que son prix d'acquisition et 23 % supérieur à sa valeur d'expertise.**

1. Conformément à l'article 4 de la note d'information de CORUM XL disponible sur le site Investir en SCPI et Assurance Vie avec CORUM L'Épargne, CORUM AM prélève en cas de plus-value une commission d'arbitrage égale à 5% TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5% du prix de vente. Ainsi la cadre de la présente transaction la commission d'arbitrage prélevée par CORUM AM est de 430 000 euros.

# 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.

## 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.



**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.



**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.



# 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.

Preons 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 septembre 2024 : 1£ = 1,19 €  
Valeur de la livre au 31 décembre 2023 : 1£ = 1,15 €

Valeur moyenne d'achat au Royaume-Uni : 1£ = 1,15 €





## ● 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 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 précisons 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.

### 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 septembre 2024 : 1 551 340 628 €. 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 15/10/2024.

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



**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)**

**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS