

# CORUM XL

# LE FIL D'ACTUALITÉS

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Cork  
Irlande  
Acquis le 20 mai 2021

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

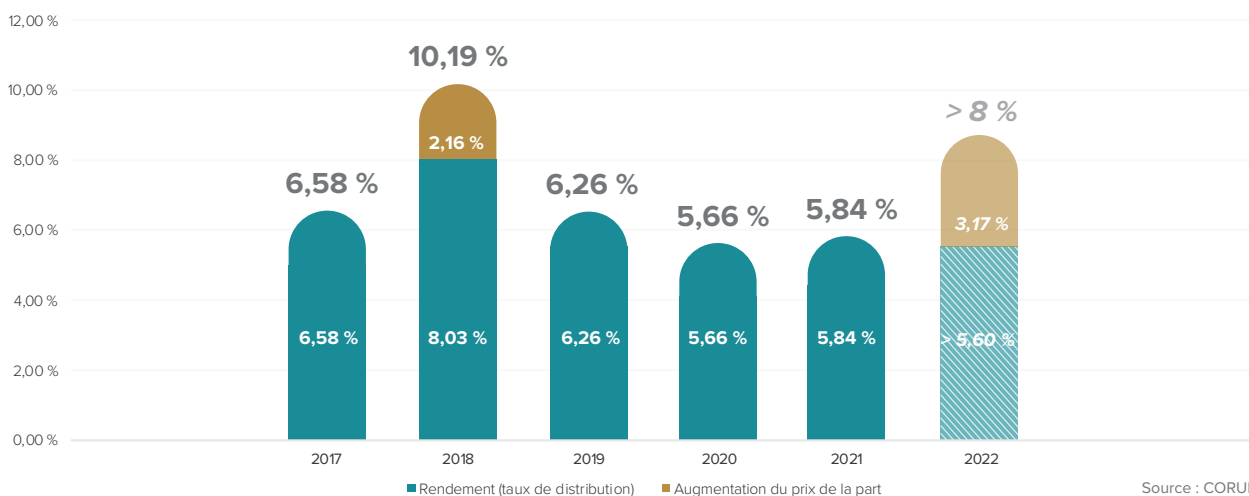
## L'ESSENTIEL



Nous vous rappelons que l'objectif de rendement annuel est de 5 % (non garanti).

## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM XL

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



Les prévisions de performance présentées pour 2022 sont nettes de frais de gestion et ne constituent pas une promesse de rendement. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

# L'ÉDITORIAL



## C'EST LE MOMENT D'INVESTIR AU ROYAUME-UNI !

*Vous vous en souvenez : nous avons créé CORUM XL pour tirer parti des opportunités du Brexit. Vous nous aviez fait confiance... à raison ! 5 ans après, la stratégie reste d'actualité ! Avec une livre sterling attractive, les bonnes affaires se poursuivent au Royaume-Uni !*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

Le sujet fait la une de l'actualité depuis six mois. L'inflation vient ajouter son lot d'incertitudes et de confusion à deux années de pandémie et aux ravages de la guerre en Ukraine. Pour la contenir, les banques relèvent leurs taux d'intérêt, en lien avec la politique des banques centrales. L'objectif est de freiner la consommation afin de casser l'emballement des prix. Si la France fait figure de bonne élève et réussit depuis août à contenir la flambée, avec une inflation redescendue à +5,6 % en septembre<sup>1</sup>, l'écart se creuse avec le reste du continent où l'inflation moyenne dépasse les 10 %, et même les 20 % dans plusieurs pays... Soyons clairs : qui dit 5,6 % d'inflation, dit que tout placement n'atteignant pas ce rendement vous fait perdre de l'argent. Une réalité que les gérants de CORUM ont bien en tête, elle conforte la démarche qui les anime depuis l'origine : comment vous faire bénéficier, en permanence, du meilleur couple risque/rendement ?

### Face à l'inflation, des loyers indexés

Pour cela, ils ont plusieurs cordes à leur arc. A commencer par des actions menées sur les loyers des immeubles de la SCPI. Ces loyers sont généralement indexés sur des indices liés à l'inflation. Si en France cette indexation est plafonnée, elle ne l'est pas dans la plupart des pays où investit CORUM XL, comme la Pologne, la Finlande ou le Portugal par exemple. Dans la très grande majorité des pays, l'inflation est également plus forte qu'en France : 17,2 % en Pologne, 11,3 % en Belgique et 9 % en Espagne au 30 septembre 2022, 12 % aux Pays-Bas au 30 août... Conséquence ? Vous toucherez des revenus issus de loyers indexés, pour une bonne partie d'entre eux, sur une inflation nettement plus élevée que celle que vous subissez en France. Voilà une réponse concrète à la flambée des prix ! Cela n'est bien sûr possible qu'à condition d'avoir sélectionné les bons locataires : ils doivent être suffisamment solides financièrement et capables de répercuter l'inflation dans leurs prix de vente pour assumer ces importantes augmentations de loyer, à l'instar de Barclays, Boeing ou Véolia. Bien entendu, l'approche pourra être adaptée selon le locataire. Mais globalement, l'inflation plus forte en Europe qu'en France et les hausses de loyer moyennes liées à l'inflation pourraient soutenir positivement le rendement de votre SCPI. Le locataire, le locataire, le locataire : c'est lui qui soutient toute la stratégie, comme je vous le répète depuis des années et comme la crise de la Covid-19 l'a confirmé ! Concrètement, cela devrait se traduire pour CORUM XL par un rendement supérieur à son objectif de 5 % sur 2022. En tenant compte de l'augmentation de son prix de part de +3,2 %, enregistrée le 1<sup>er</sup> juin dernier, CORUM XL devrait délivrer une performance réelle proche de 9 % cette année. A comparer aux 5,8 % d'inflation estimés par la Banque de France pour l'année 2022... !

### Investir avec un moindre recours à la dette

2022 devrait donc être un bon millésime pour votre épargne investie sur CORUM XL. Et 2023 s'annonce également sous de très bons auspices. C'est le paradoxe : alors que nous vivons une période de doute et d'instabilité, la remontée des taux s'accompagne aussi d'une certaine crispation des prix immobiliers à l'acquisition, synonyme potentiellement de bonnes affaires... A fortiori sur un terrain de jeu aussi vaste que celui de CORUM XL ! La diversification sectorielle et géographique de votre SCPI – dans et hors zone euro, et même outre-Atlantique – démultiplie les opportunités d'achat. Elle permet aussi de tirer parti du cours des devises. Vous le savez : CORUM XL a été lancée pour capter les opportunités post-Brexit. Vous nous avez fait confiance... à raison ! L'occasion est une fois encore au rendez-vous. En l'occurrence, le cours de la livre sterling, légèrement supérieur au cours moyen auquel nous avons acheté le patrimoine de votre SCPI en Angleterre, reste très bas, à 1,14 € au 30 septembre 2022, ce qui favorise les investissements : votre SCPI a su en profiter en signant l'achat de son premier immeuble au cœur de Londres pour 16,5 millions d'euros (avec un rendement au moment de l'achat<sup>2</sup> de 6,45 %). Plus largement, ces derniers mois ont donc été l'occasion pour les gérants de CORUM XL de réaliser de nouvelles acquisitions à des conditions plus intéressantes que dans un passé pas si lointain, celui d'avant la crise de la Covid-19 en 2020. Au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, le patrimoine de CORUM XL s'est enrichi de 4 immeubles pour un total de 149 millions d'euros, dont un bien au Royaume-Uni acheté 16 millions d'euros et délivrant un rendement au moment de son achat<sup>2</sup> supérieur à 8 %. Si les gérants ont pu réaliser toutes ces opérations, alors même que beaucoup d'investisseurs professionnels peinent actuellement à conclure leurs acquisitions faute de crédit, c'est parce qu'ils disposent d'une « botte secrète » : vous ! En effet, grâce à votre épargne, votre SCPI peut acheter des biens en faisant moins appel à la dette que d'autres investisseurs, à un moment où emprunter pour acheter de l'immobilier est plus difficile et plus cher. Ceci confère à votre SCPI un meilleur pouvoir de négociation face aux vendeurs. Vous l'aurez compris, cette puissance de frappe tombe à pic dans un environnement de taux élevés.

Je voudrais d'ailleurs profiter de ces quelques lignes pour vous remercier de la confiance que vous nous témoignez à travers la collecte d'épargne record enregistrée au deuxième trimestre 2022 : CORUM figurait sur la première marche du podium avec 315 millions d'euros récoltés. En réalité, ce chiffre n'a pas de réelle signification à nos yeux. Car ce qui nous importe, c'est cette confiance que vous, et 100 000 nouveaux épargnants, nous accordez. Elle nous oblige : il est de notre responsabilité de continuer à employer efficacement votre épargne, pour vous servir la meilleure performance possible et soutenir votre pouvoir d'achat.

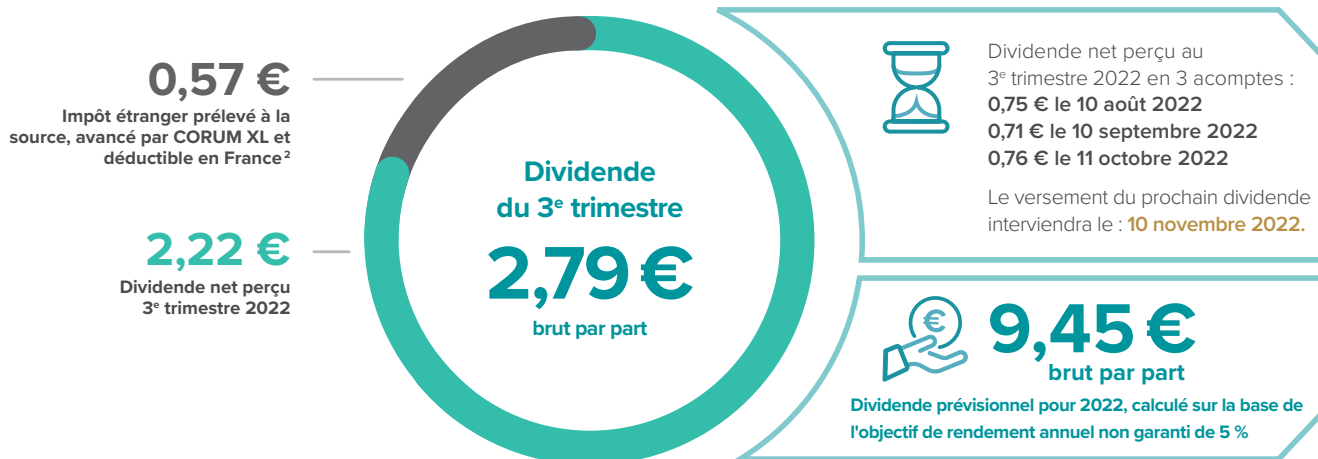
1. Source : L'INSEE a annoncé en septembre 2022 une inflation de 5,6 % sur 12 mois glissants.

2. Le rendement au moment de l'achat ne constitue pas un indicateur fiable des performances futures de la SCPI CORUM Eurion. Il correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition de l'immeuble tous frais inclus (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

# LES PERFORMANCES

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

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



## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/09/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 566 M€	1 209 M€
Capital nominal*	1 204 M€	959 M€
Nombre de parts	8 029 496	6 396 054
Nombre d'associés	37 471	29 736

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<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>	21,06 €

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

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

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **171,60 €**

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et son règlement intégral.

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

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

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 30 septembre 2022)



**69**

Nombre d'immeubles



**176**

Nombre de locataires



**6,78 ANNÉES**

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

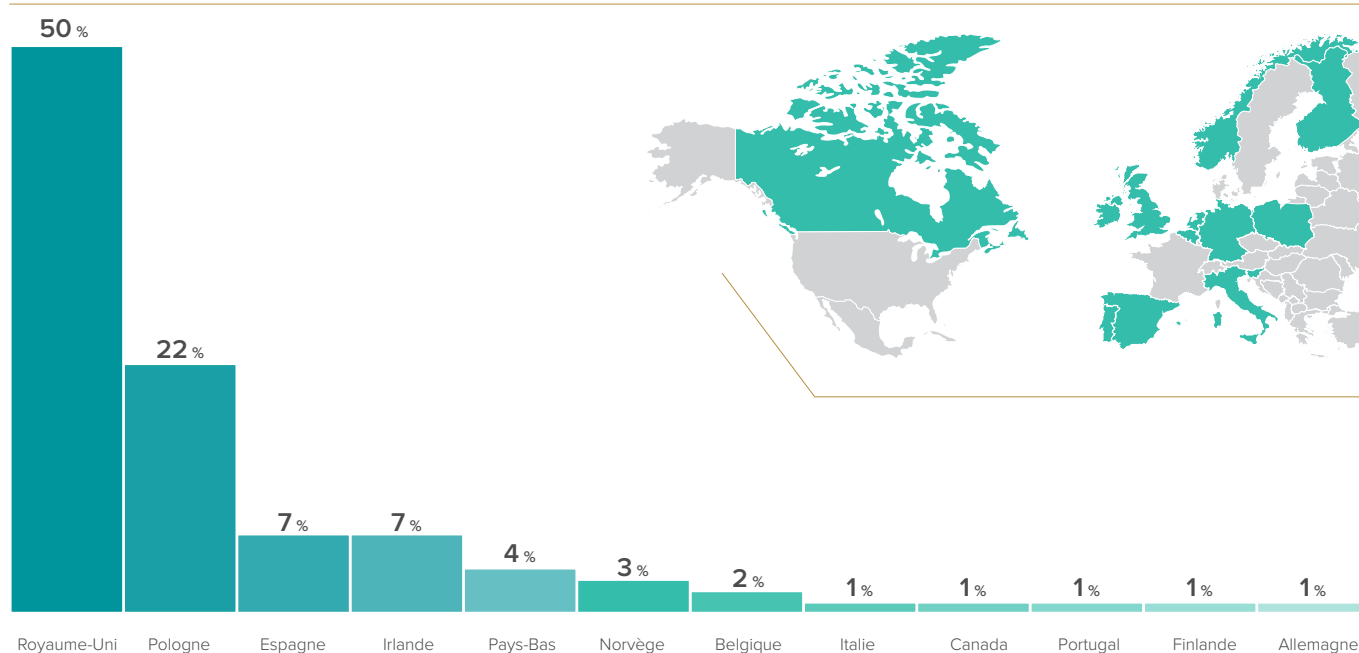


**633 468 m<sup>2</sup>**

Superficie totale (dont superficie vacante : 19 656 m<sup>2</sup>)

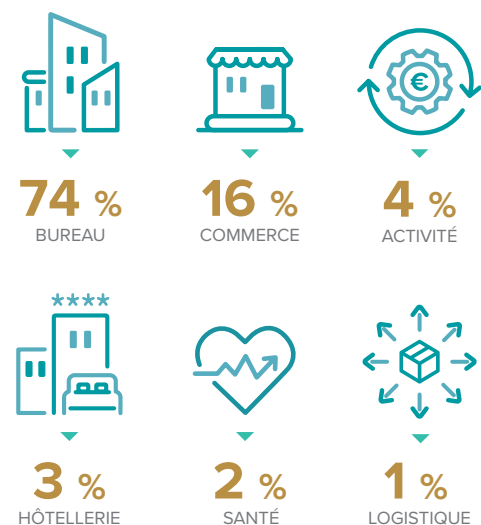
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 30 septembre 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 30 septembre 2022, % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION

(au 3<sup>e</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**98,99 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**96,90 %**

- Dont **0,10 %** de loyers sous franchise
- **1,01 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (14 locaux)

- Varsovie LBP (1 157 m<sup>2</sup>)
- Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)
- Krakow (320 m<sup>2</sup>)
- Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)
- Cork (3 100 m<sup>2</sup>)
- Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- Reading (257 m<sup>2</sup>)
- Krakow - Axis (564 m<sup>2</sup>)
- Krakow - Kapelanka (244 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Manchester St-James (97 m<sup>2</sup>)
- Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- Kents Hill K1 & K2 (420 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Madrid - Nodo (6 031 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Aucune vente au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2022

1. Dont libération au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

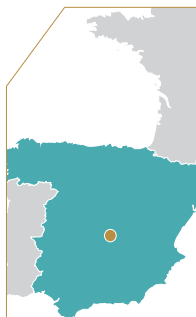
# LES ACQUISITIONS

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

## ESPAGNE

### MULTI-LOCATAIRES

## MADRID



ACQUIS LE : 01 JUILLET 2022

Prix de l'acquisition : 71 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,1 %

Surface : 29 000 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 6,4 ans  
Locataires : Société Générale de Surveillance, Vodafone,...

L'immeuble, nommé Nodo, est situé à proximité de l'aéroport international Adolfo Suarez Madrid-Barajas, le plus important d'Espagne. Il s'agit d'un bâtiment indépendant entouré d'hôtels, d'immeubles de bureaux, de centres logistiques et de plusieurs parkings appartenant à l'aéroport. Construit en 1995, il a été rénové en 2020 et a obtenu la certification BREEAM avec le score « Very Good » (très bon), certification britannique relative à l'évaluation environnementale des bâtiments neufs et rénovés. Cet immeuble a un taux d'occupation financière d'environ 81 %. Le vendeur couvre néanmoins la totalité du loyer grâce à une garantie locative de

deux ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022. Le locataire principal est la Société Générale de Surveillance (SGS), leader mondial dans le domaine de l'inspection, du contrôle, de l'analyse et de la certification. La société, qui compte pour la moitié des loyers versés, a installé son siège espagnol dans ce bâtiment. Parmi les autres locataires figure l'entreprise Vodafone, l'un des plus grands opérateurs de téléphonie mobile au monde. Ces locataires ont un lien très fort avec l'immeuble, car ils y sont installés depuis sa construction en 1995 et y ont aménagé des infrastructures coûteuses.

## ROYAUME-UNI

### MULTI-LOCATAIRES

## MILTON KEYNES



ACQUIS LE : 19 JUILLET 2022

Prix de l'acquisition : 17 M€  
Rendement à l'acquisition : 8,2 %

Surface : 6 300 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 3,6 ans  
Locataires : Grand Union Housing, T-Systems,...

CORUM XL a acquis les bâtiments K1 et K2 du parc d'affaires de Kents Hill, situé dans la ville de Milton Keynes à environ 60 km au nord-ouest du centre de Londres. Elle a également signé une promesse de vente afin d'acquérir, lors d'une deuxième phase, un troisième bâtiment d'ici décembre 2022, le K3. La ville de Milton Keynes accueille plus de 250 000 habitants et est directement reliée par train à la gare centrale de Londres Euston (30 minutes de trajet). Selon un rapport produit par The Center for Economics and Business Research, elle devrait faire partie du top 10 des villes à la croissance économique la plus rapide du Royaume-Uni en 2023. La ville est par ailleurs régulièrement citée dans les classements nationaux relatifs au développement des start-up, ainsi qu'aux

meilleurs endroits où travailler. Les immeubles ont été construits en 1993, avant d'être partiellement rénovés en 2015 et 2016. K1 et K2 sont loués à 5 locataires. Grand Union Housing, un gestionnaire immobilier de logements sociaux, en est le locataire principal. Cette société gère environ 12 500 logements en Angleterre et a atteint un chiffre d'affaires de 86 millions de livres sterling. Parmi les autres locataires figurent T-Systems, une filiale du groupe Deutsche Telekom offrant des solutions d'infrastructures numériques et de sécurité pour les entreprises, et Teletrac Navman, une filiale d'une société américaine spécialisée dans les logiciels de suivi de flotte GPS. Tous les baux sont des baux « triple net », ce qui signifie que l'ensemble des charges et travaux sont supportés par les locataires.

# LES ACQUISITIONS

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

## ROYAUME-UNI

### KNOTEL

### LONDRES



ACQUIS LE : 02 SEPTEMBRE 2022

Prix de l'acquisition : 17 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,5 %

Surface : 1 535 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 7,1 ans  
Locataire : Knotel

Il s'agit de la première acquisition de CORUM XL à Londres. L'immeuble est situé en plein centre de la ville, dans le quartier très populaire de Shoreditch sur Old Street. Le bâtiment se trouve à proximité de "Silicon Roundabout", une zone occupée par des entreprises technologiques de premier plan, et de Barbican, la nouvelle station de métro de la Elizabeth Line. La City de Londres, le quartier d'affaires, est à seulement 10 minutes de marche. L'acquisition comprend une section du rez-de-chaussée, les 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages. La seconde partie du rez-de-chaussée, les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages de l'immeuble sont aménagés en espaces d'hôtellerie

pour l'opérateur EasyHotel. L'immeuble a été entièrement remis à neuf en 2019 par le vendeur. De nouvelles infrastructures ont été installées, parmi lesquelles un toit-terrasse offrant une vue impressionnante sur la ville de Londres. Les espaces sont entièrement loués à l'entreprise Knotel, dans le cadre d'un bail « triple net », pendant lequel toutes les charges et travaux seront supportés par le locataire. Knotel est un fournisseur d'espaces de travail flexibles. L'entreprise est détenue par le groupe Newmark, coté au NASDAQ, dont l'activité principale est le conseil et les services en immobilier commercial.

## PAYS-BAS

### NH HOTEL

### UTRECHT



ACQUIS LE : 23 SEPTEMBRE 2022

Prix de l'acquisition : 45 M€  
Rendement à l'acquisition : 5,9 %

Surface : 18 053 m<sup>2</sup>  
Typologie : Hôtellerie

Durée du bail restant à courir : 16,7 ans  
Locataire : NH Hotel

Cet immeuble est situé à côté de la gare centrale d'Utrecht et à une dizaine de minutes de marche du centre historique de la ville. Quatrième plus grande ville des Pays-Bas, Utrecht est un centre d'affaires national et international, mais aussi le plus important centre de transport du pays. La propriété a été construite en 1970 et rénovée par le vendeur entre 2020 et 2022. Elle se compose d'une tour de 22 étages reliée à un autre immeuble de 5 étages. Les deux bâtiments sont entièrement occupés par NH Hotel : un hôtel 4 étoiles qui dispose de 276 chambres ainsi que d'espaces

de réunions, de conférences, de restauration et de salles de sport. NH Hotel est un opérateur hôtelier espagnol, coté à l'Ibex 35, qui figure parmi les 25 plus grands au monde et les 10 premières en Europe. Il est engagé dans le cadre d'un bail long terme de 16,7 ans, qui permet de donner une certaine visibilité sur la perception des revenus liés à cet immeuble. Une clause d'indexation annuelle du loyer sans plafond est prévue dans le bail ce qui nous permettra d'adapter le loyer à l'évolution du marché et de conserver le niveau de rendement, même en temps d'inflation.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 30/09/2022)

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

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

## FRAIS À L'ENTRÉE

Prélevés sur l'épargne investie



### Frais de souscription

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

Ils rémunèrent :

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

**Comparaison au cas de 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

1 % du montant HT des travaux réalisés

Ils rémunèrent :

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

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

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



### Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils rémunèrent :

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

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



### Commissions de cession des immeubles

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

Ils rémunèrent :

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

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr 3. Source : edito.selogeur.com

## Avvertissements

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

## Conditions de souscription à l'augmentation de capital

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

## Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **171,60 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

## Conditions de cession

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

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

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

## Fiscalité

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

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

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

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

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

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. CORUM XL est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

## Vie sociale

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

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

## Souscription à crédit

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

## GLOSSAIRE

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

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part au 30 septembre 2022 : 8 029 496 parts \* 195 € = 1,566 milliard d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 8 029 496 parts \* 150 € = 1,204 milliard d'euros.

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

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

**Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,10 % en 2021) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

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

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

**TOP** : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

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

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

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