

N.33

publié le 17 octobre 2025

3^e TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2025
VALIDE DU 1^{er} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le fil d'actualités



CORUM
XL

L'analyse des tendances 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 préjugent 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.

Le taux de rendement interne de CORUM XL est de 5,76 % depuis la création.

Après 3 années de paralysie et de recul des prix, le marché immobilier a atteint le creux de la vague en France et en Europe. Depuis le premier trimestre 2025, il amorce une légère remontée. Prochaine étape : le coup de talon suffisamment puissant pour lui permettre de se redresser franchement !

Pour vos placements en SCPI, ce moment est doublement intéressant. D'une part, les prix restent accessibles et les rendements plus élevés qu'en 2021/2022. Il est donc toujours pertinent d'acheter et, cela tombe bien : les bonnes affaires sont encore nombreuses. Depuis juillet 2022, les SCPI CORUM ont investi 3 milliards d'euros et renouvelé ainsi la moitié de leur patrimoine. Résultat : des immeubles récents, mieux positionnés, plus rentables, et moins coûteux à entretenir. Ce qui signifie pour vous des dividendes potentiels plus élevés et d'éventuelles plus-values à venir.

D'autre part, les investisseurs sont peu à peu de retour. Il redevient donc possible de vendre des immeubles, à condition de le faire au bon moment. Chez CORUM, nous croyons à une gestion active : quand un immeuble atteint son pic de performance, il faut savoir le céder pour en tirer le meilleur prix. Ce choix peut sembler contre intuitif mais il est guidé par une logique simple : faire tourner le patrimoine pour éviter qu'il ne s'essouffle.

Illustration ? Grâce à cette démarche, CORUM Origin et CORUM XL ont reversé 105 millions d'euros de plus-values à leurs épargnants depuis leur création, soit 23 % de valeur créée, hors revenus mensuels.

Un nouvel immeuble à Manchester dans un contexte de livre en baisse

Le cours d'une monnaie n'est pas un long fleuve tranquille... Après deux années de hausse, la livre sterling est en baisse depuis le début de l'année 2025. Elle clôture le troisième trimestre à 1,15 euro pour une livre. La force de CORUM XL, c'est de savoir s'adapter et jouer sur deux tableaux :

- ralentir ses projets de ventes lorsque la devise faiblit (même si certaines ventes restent en préparation pour les mois à venir),
- et profiter d'une livre basse pour réaliser de nouveaux investissements.

Dernier achat en date : un immeuble de bureaux à Manchester (Angleterre) loué à de solides locataires comme vous le découvrirez dans votre fil d'actualités. Acquis 35 millions d'euros, il offre un rendement à l'acquisition de 8,5 %*, confirmant que le Royaume-Uni reste un terrain de jeu intéressant pour les investisseurs.

* 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 (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés ne présagent pas des 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



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

Florent Deleglise,
Associé - Directeur
de la gestion
des fonds

L'essentiel de l'actualité

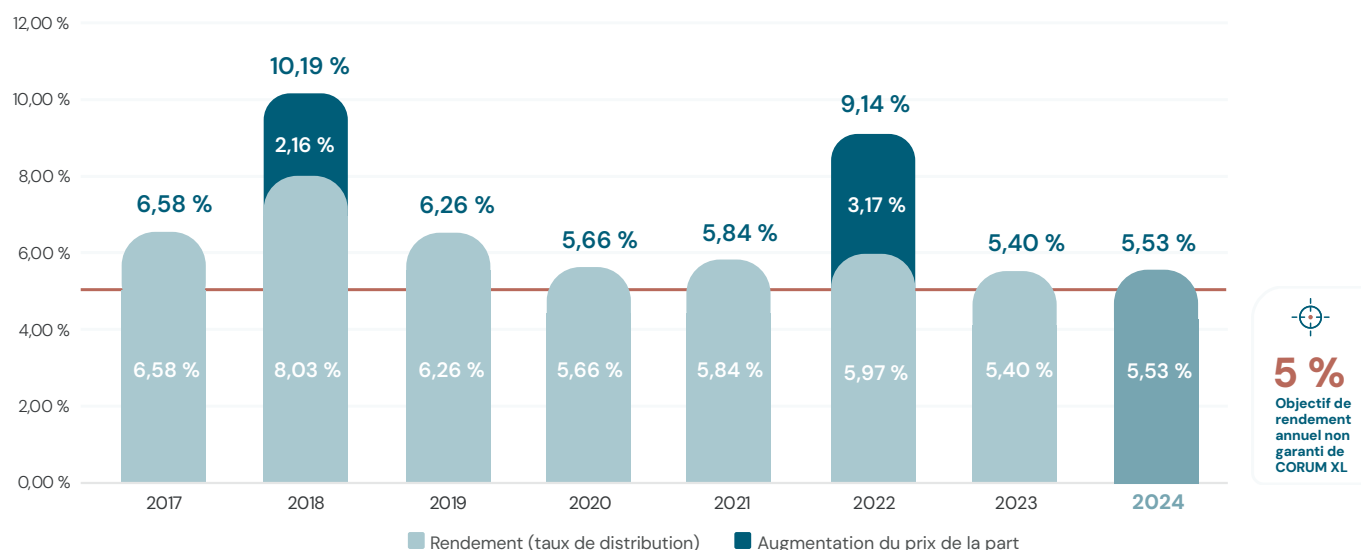
Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de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

Source : CORUM

1. **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.

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, soit 0,21 % pour CORUM XL en 2024) divisé par le prix de souscription au 1er 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 préjugent 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 part¹ au 3^{ème} trimestre 2025

Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,66 € le 11 août 2025
- 0,66 € le 10 septembre 2025
- 0,65 € le 10 octobre 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :
10 novembre 2025



1,97 €

Dividende net lié aux loyers perçus au 3^{ème} trimestre 2025

0,55 €

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM XL et déductible en France²

9,75 € Dividende prévisionnel annuel pour 2025, calculé sur la base brut par part de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

Évolution de votre SCPI

56 502 dont 913

associés au 30/09/2025

+ 5 % par rapport
au 01/01/2025

ont rejoint la communauté
des associés CORUM XL ce
trimestre

Ce trimestre

179 475

nouvelles parts
augmentant
le capital

59 111

parts vendues et
compensées par ces
nouveaux associés

1 678

parts vendues
entre épargnants

0

part en
attente
de retrait

Évolution du capital

2,117 milliards d'euros

Capitalisation (en prix de souscription)³

+ 3 % par rapport au 01/01/2025

1,629 milliard d'euros

Capital nominal⁴

10 858 535

Nombre de parts

Évolution du prix de part

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} JUIN 2022

Une part (frais et commission de souscription inclus) 195,00 €

Nominal 150,00 €

Le profil du patrimoine

Le patrimoine en un coup d'œil

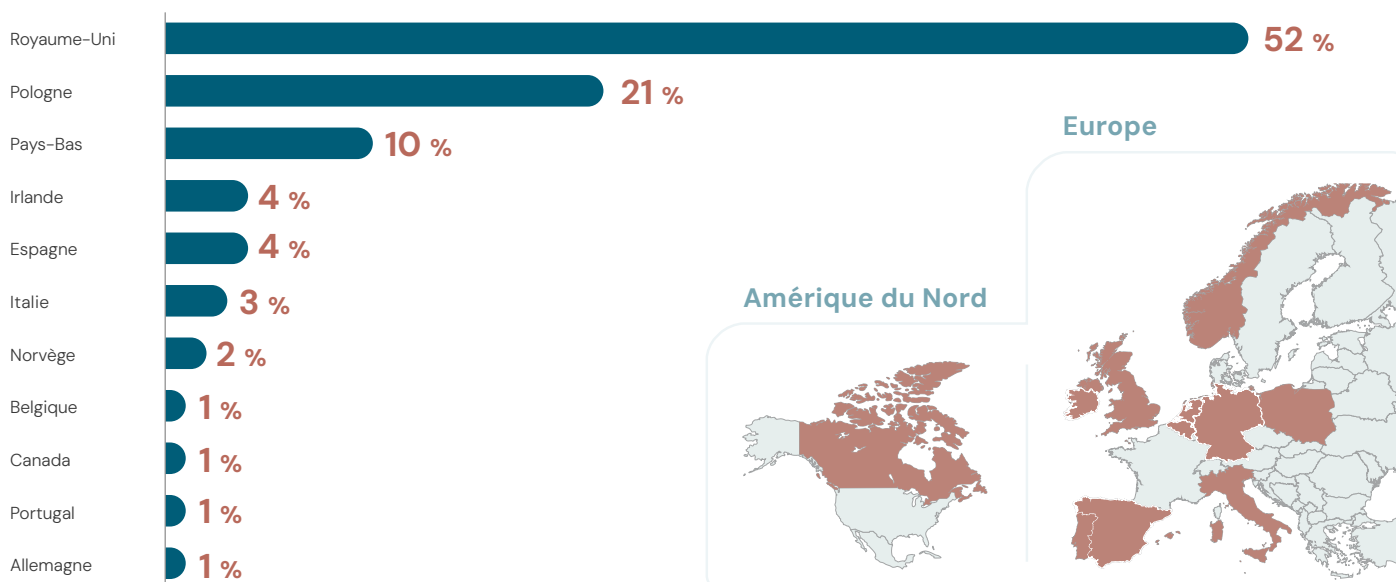


Répartition typologique – % de la valeur du patrimoine



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

Répartition géographique – % de la valeur du patrimoine



Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

95,61 %

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

94,49 %

Locaux vacants : (39 locaux)

Taux de vacance physique : 5,51 %

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 à Utrecht (3 557 m²) 1 à Belfast (1 299 m²) 2 à Warsaw (3 347 m²) 1 à Basingstoke (1 293 m²) 1 à Manchester - Dovecote (614 m²)¹ 2 à Lopuszanska business centre - Warsaw (1 077 m²) 1 à Rotterdam lijnbaan (1 246 m²) 3 à The point (1 996 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 3 à Astris (1 780 m²) 2 à The anchorage (457 m²) 1 à Navigation square block a cork (1 785 m²) 3 à Barcelona alta (957 m²) 1 à Newcastle (3 158 m²) 3 à Kapelanka (937 m²)¹ 2 à Axis (331 m²) 3 à Manchester | <ul style="list-style-type: none"> St James's tower (2 356 m²) 3 à Welwyn garden city - Albany place (2 077 m²)¹ 3 à Edificio nodo (8 943 m²) 1 à Milton keynes - Kents hill (776 m²) 1 à Milton keynes - Kents hill (564 m²) 1 à West regent street (152 m²) |
|---|--|--|

L'acquisition

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 – MANCHESTER

Acquis le : **30 septembre 2025** – Typologies : **Bureau & Commerce**

MULTI-LOCATAIRES

Prix de l'acquisition

35 M€

Rendement à l'acquisition¹

8,5 %

Durée du bail restant à courir

6,9 ans

Surface

8 080 M²



Direction Manchester, capitale économique du nord de l'Angleterre, connue pour son énergie, sa créativité et son dynamisme. C'est ici, sur Deansgate, l'avenue la plus vivante de la ville, que CORUM XL a acquis un immeuble emblématique de plus de 8 000 m². Rénové en 2022, il se distingue par son hall d'entrée vitré sur toute sa hauteur et son emplacement central, au cœur du quartier d'affaires.

L'immeuble reflète l'effervescence de Manchester. Au rez-de-chaussée : le bar-concept Electric Shuffle attire des centaines de clients chaque jour avec son mélange de cocktails et de "shuffleboard" (jeu de palets sur table). Aux étages supérieurs : place aux grands noms de la finance et de l'assurance. Parmi lesquels : Interactive Investor, première plateforme d'investissement en ligne du pays, qui y a installé son siège. À ses côtés, AIG, acteur majeur de l'assurance et Exchange Chambers, un regroupement d'avocats les plus réputés du Royaume-Uni.

Un cocktail parfait : une adresse recherchée, un immeuble récemment rénové, des locataires de premier plan, laissant entrevoir un vrai potentiel de revalorisation. Une acquisition qui combine diversification et de belles perspectives pour votre épargne.



1. 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 préjuge 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 :



Que la livre prenne ou perde de la valeur, l'important demeure dans 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 d'une éventuelle 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 £ = 1,15 € : 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 2025 : 1 £ = 1,15 €
Valeur de la livre au 31 décembre 2024 : 1 £ = 1,21 €

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



Les frais en toute transparence

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail 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 % TTC¹ du prix de part

Ils correspondent à :

- 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

12,40 % HT des loyers encaissés (en zone euro)
15,90 % HT des loyers encaissés (hors zone euro)

Ils correspondent à :

- 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 correspondent à :

- 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 SC



Date d'entrée en jouissance



1^{er} JOUR DU 6^e 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.

Avertissement

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 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^{er} 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.