

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## XL

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2021

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.



F2  
Varsovie - Pologne  
Acquis le 18 décembre 2018

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**5,66 %**

Rendement 2020\*  
(Dividende)

**10 %**

Objectif de rentabilité à 10 ans  
(taux de rentabilité interne\* non garanti)

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

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**2,73 €**

par part

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**15,9 M€**

au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

## CORUM XL, LA SCPI À POTENTIEL

### UN HORIZON INTERNATIONAL

de développement pour la première SCPI à investir en dehors de l'Europe

### UN POTENTIEL D'APPRÉCIATION

du patrimoine immobilier

### UN COURS DES DEVICES

variable représentant un risque plus élevé

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.



## CORUM XL DANS LA COUR DES GRANDS

*CORUM XL continue de faire preuve de dynamisme à l'acquisition sur un marché britannique qui réserve toujours des opportunités.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

Quatre ans après sa création, votre SCPI a franchi la barre symbolique du milliard d'euros de capitalisation. Malgré son jeune âge, elle a donc « tout d'une grande ». Toutes les équipes de CORUM vous remercient pour la confiance dont vous nous avez témoigné en nous confiant votre épargne.

Je l'ai souvent expliqué, c'est porté par une conviction forte liée au marché immobilier et à la livre sterling que nous avons traversé la Manche. Rappelons le contexte : en juin 2016, la livre dégringole, conséquence de la décision du Royaume-Uni de quitter l'Union européenne, et atteint son niveau le plus bas depuis 31 ans ! Depuis, l'eau a coulé sous les ponts de la Tamise, la pandémie de COVID-19 est arrivée, puis le rideau est tombé sur le Brexit.

Côté marché immobilier, nous considérons que le contexte reste favorable pour continuer à investir au Royaume-Uni en 2021. Ainsi votre SCPI a réalisé la plus importante acquisition de son histoire au mois de mai : un immeuble de bureau à Cork acheté 67 millions d'euros, qui vous est présenté dans les pages Patrimoine de ce *Fil d'actualités*.

Et la livre sterling ? Elle s'est éloignée du champ politique et poursuit sa remontée progressive. Certes, au cours du trimestre dernier, nous avons pu voir des fluctuations en rapport avec l'actualité (les accords concernant l'Irlande du Nord ou le fameux variant Delta, par exemple) ; mais il faut lever les yeux vers l'horizon, et non les garder rivés sur les soubresauts du quotidien.

D'ailleurs, une petite musique agréable à nos oreilles s'est installée : la presse se fait maintenant régulièrement écho de l'attrait de certains investisseurs pour la devise britannique et de l'opinion positive d'économistes sur le Royaume-Uni ; si en 5 ans, l'euro a gagné 16,5 % contre la livre, les experts voient la devise britannique gagner encore du terrain contre l'euro dans l'année à venir, à la faveur d'un dynamisme économique supérieur à celui de l'Union européenne. Nous acquiesçons ! Même s'il faut bien entendu rester prudents, car notre stratégie doit s'envisager sur le long terme, et qu'une hirondelle ne fait pas le printemps...

**CORUM XL est également disponible dans le contrat d'assurance vie CORUM Life.**

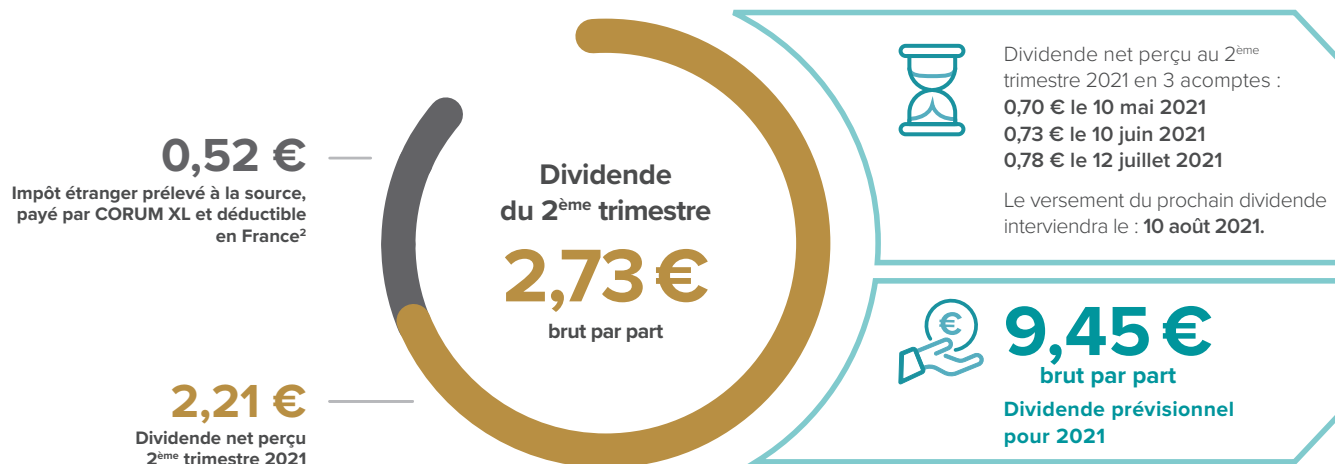
Retrouvez tous les détails sur [www.corum.fr/assurance-vie/corum-life](http://www.corum.fr/assurance-vie/corum-life)



# 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>



## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 048 M€	906 M€
Capital nominal*	831 M€	719 M€
Nombre de parts	5 542 841	4 794 104
Nombre d'associés	25 914	22 254

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> AVRIL 2018

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>189,00 €</b>
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	39,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	20,41 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,27 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	16,32 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Valeur de réalisation* (par part)	153,11 €
Valeur de reconstitution* (par part)	188,85 €
Valeur IFI* (par part)	166,32 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **166,32 €**

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et  
son règlement intégral.

**\* En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions  
dans le glossaire en dernière  
page.

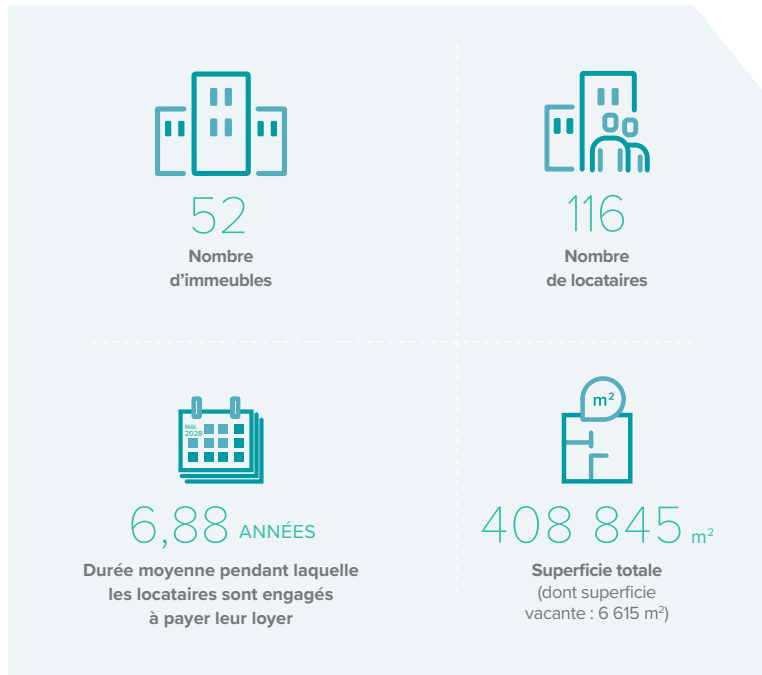
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

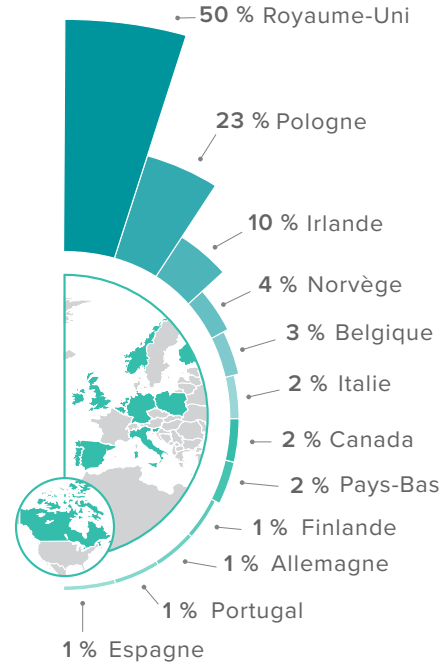
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 30 juin 2021)



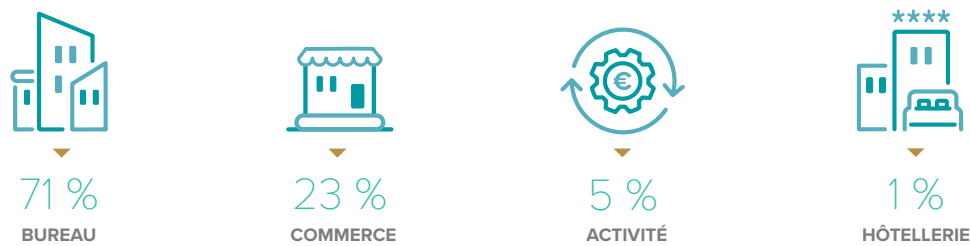
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 30 juin 2021, % de la valeur vénale)



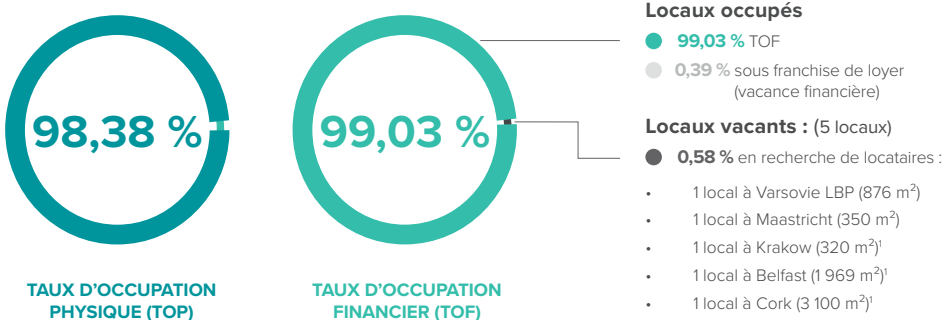
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 30 juin 2021, % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021)



**Aucune vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.**

1. Dont libération au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021



Cardiff - Royaume-Uni  
27 septembre 2019.

# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.



Des nouvelles d'outre-Atlantique : depuis le début d'année, le dollar canadien se redresse face à l'euro. Si le contexte n'est donc plus favorable à l'investissement, nous restons en veille afin de tirer au mieux parti des cycles de devise et immobilier, comme ce fut le cas pour l'acquisition réalisée à Mont-Saint-Hilaire en décembre 2020.

**Philippe Cervesi**, Directeur des Investissements

## IRLANDE

### CLEARSTREAM GLOBAL SECURITY SERVICES CORK

ACQUIS LE 20 MAI 2021

**Prix de l'acquisition** : 67 M€  
**Rendement à l'acquisition** : 6 %

**Surface locative** : 11 230 m<sup>2</sup>  
**Typologie** : Bureau

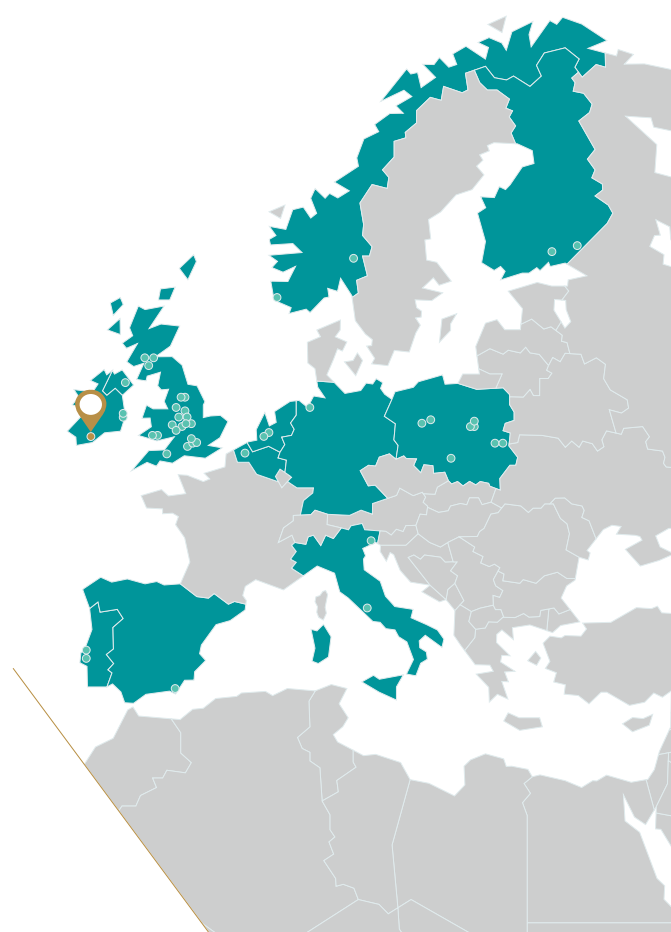
**Durée du bail restant à courir** : 6,6 ans

**Locataire** : CLEARSTREAM GLOBAL SECURITY SERVICES

Cet immeuble neuf est situé à Cork, deuxième plus grande ville d'Irlande, le long des quais et à proximité immédiate du centre-ville. La ville accueille notamment Apple, Pfizer, Dell ou encore Qualcomm, ainsi que des universités importantes. Le quartier des quais est une nouvelle zone attractive, où la plupart des immeubles de bureaux ont été construits au cours des cinq dernières années. Achevé en 2019 et possédant le label environnemental LEED Or, cet immeuble est le premier de quatre qui constitueront un ensemble appelé Navigation Square, le plus grand développement de bureaux du centre-ville de Cork. 72 % de l'immeuble est loué à Clearstream Global Security Services Ltd (CGSS), une filiale de Deutsche Börse Group, une entreprise allemande spécialisée dans les opérations boursières à Francfort. CGSS est le plus grand centre opérationnel de Clearstream pour les fonds d'investissement, qui fournit des services à 60 grandes institutions financières. Il s'agit d'une filiale ayant réalisé 48 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2019. Deux étages de l'immeuble sont actuellement vacants, mais le loyer est payé par le vendeur pendant une période de 2 ans et demi, ce qui laisse le temps de trouver un autre locataire solide.



Cork - Acquis le 20 mai 2021



📍 Investissements réalisés au 2T2021    ● Investissements réalisés avant 2021  
■ Présence CORUM XL    ● Investissements réalisés en 2021

## 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 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 **166,32 €** 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. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 3 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

### Fiscalité

**1. Déclaration de revenus** 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 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) 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>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 2020 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 2022, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2021. 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. L'assemblée générale de CORUM XL s'est tenue le 20 avril 2021, faute de quorum, elle a été convoquée une seconde fois le 3 mai 2021. L'ensemble des résolutions a été approuvé.

### 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 la survenance des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part : 5 542 841 parts \* 189 € = 1,048 milliards d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 5 542 841 parts \* 150 € = 831,4 millions 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).

**Taux de distribution (DVM)** : taux de distribution sur valeur de marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur moyen 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, loyers facturés / loyers facturables. 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).



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 2021 : 831 426 184 €  
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. CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.