

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## XL

1<sup>ère</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 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\*  
(Dividende) 2020

**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

**2,69 €**

par part

### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**16,4 M€**

au 1<sup>er</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.



## UN DÉBUT D'ANNÉE ENCOURAGEANT

*2020 a été rude pour beaucoup, et nous attendions tous 2021 comme un rebond. Ce ne sera peut-être pas si rapide ni si simple... mais ce premier trimestre est encourageant pour CORUM XL.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

### L'IMPACT DE LA COVID-19 TOUJOURS PRÉSENT

CORUM XL a reçu en 2020 des sollicitations de ses locataires, portant sur des reports ou baisses de loyer. Certains dossiers non clos ont continué à être étudiés par les équipes au cours de ce premier trimestre 2021. Mais l'impact reste limité, notamment parce que CORUM XL s'appuie sur des locataires solides. En outre dans certains pays et face à des locataires cherchant à tirer profit de la situation, votre SCPI peut bénéficier de législations favorables au bailleur.

### L'ÈRE POST-BREXIT

C'est vers le Royaume-Uni qu'il faut se tourner pour comprendre l'actualité de CORUM XL. Votre SCPI a largement bénéficié de la période d'incertitude qui a suivi le référendum au cours duquel les Britanniques ont voté en faveur du Brexit, leur sortie officielle de l'Union européenne. L'immobilier professionnel y a été délaissé par les investisseurs, reléguant le Royaume-Uni à la deuxième place du marché européen en termes de volume de transactions - derrière l'Allemagne. Rappelons que le montant des transactions pré-Brexit y était proche de 75 milliards d'euros - devant l'Allemagne, et qu'il était tombé à 59 en 2019 (contre 72 en Allemagne). Les prix de l'immobilier professionnel

ont subi une baisse liée à cette situation incertaine, ce dont CORUM XL a tiré parti pour investir dans des conditions favorables aux acheteurs.

Aujourd'hui, le Brexit est signé, et l'histoire se poursuit. Mises en cause au début de la pandémie de COVID-19 pour leur réaction tardive, les autorités britanniques semblent avoir repris le dessus, et leur gestion de la vaccination les place en avance sur les autres pays européens. La fin du Brexit et cette vaccination à rythme soutenu marquent un retour vers plus de visibilité. Nous observons assez logiquement un regain d'intérêt pour le Royaume-Uni de la part des investisseurs immobiliers, notamment allemands et français.

La remontée du cours de la livre sterling commence également à faire son effet. La livre s'échange autour de 1,16 en moyenne depuis début mars, avec un pic à près de 1,18 début avril. Pour mémoire, votre SCPI a réalisé ses acquisitions depuis l'origine à un taux moyen proche de 1,12. Cette reprise de valeur face à l'euro a une conséquence mécanique sur les loyers perçus - qui bénéficient de ce taux de change favorable.

Notre parcours britannique se poursuit, et les choses semblent s'orienter conformément à nos convictions. Nous restons attentifs à ses évolutions, avec toujours pour objectif d'offrir les meilleures perspectives à votre épargne.

**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	31/03/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	969 M€	906 M€
Capital nominal*	769 M€	719 M€
Nombre de parts	5 129 322	4 794 104
Nombre d'associés	23 939	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.

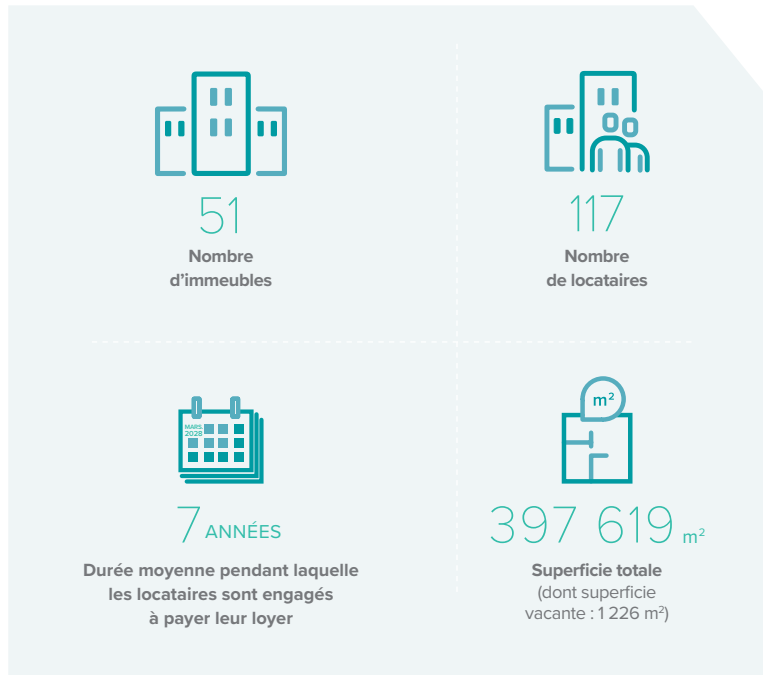
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

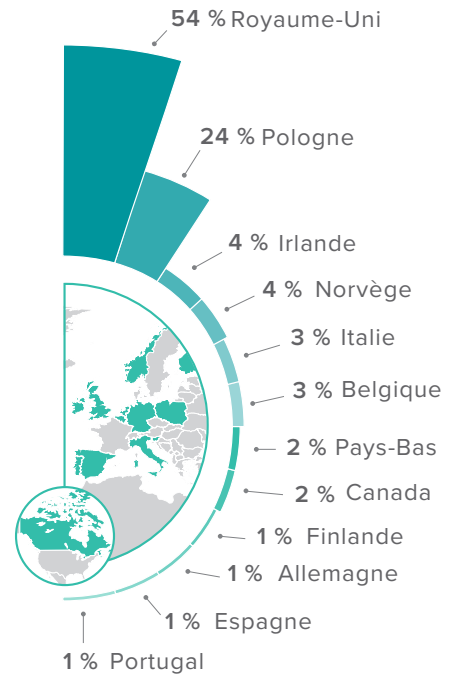
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 mars 2021)



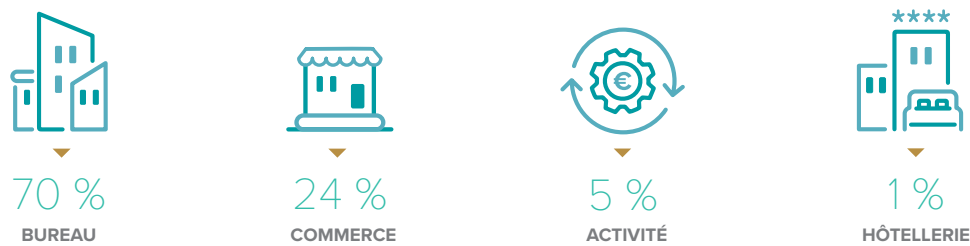
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 mars 2021, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 mars 2021, % de la valeur vénale)

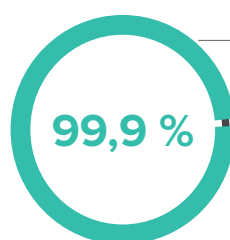


## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 1<sup>er</sup> trimestre 2021)



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

### Locaux occupés

● **99,9 %** TOF

### Locaux vacants : (2 locaux)

● **0,1 %** en recherche de locataires :

- 1 local à Varsovie (876 m<sup>2</sup>)
- 1 local à Maastricht (350 m<sup>2</sup>)

Aucune vente ni libération au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.



Bureau à Cardiff au Royaume-Uni, acquis par CORUM XL le 27 septembre 2019.

# LES ACQUISITIONS

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

## ROYAUME-UNI

### MULTI - LOCATAIRES READING

ACQUIS LE 11 FÉVRIER 2021

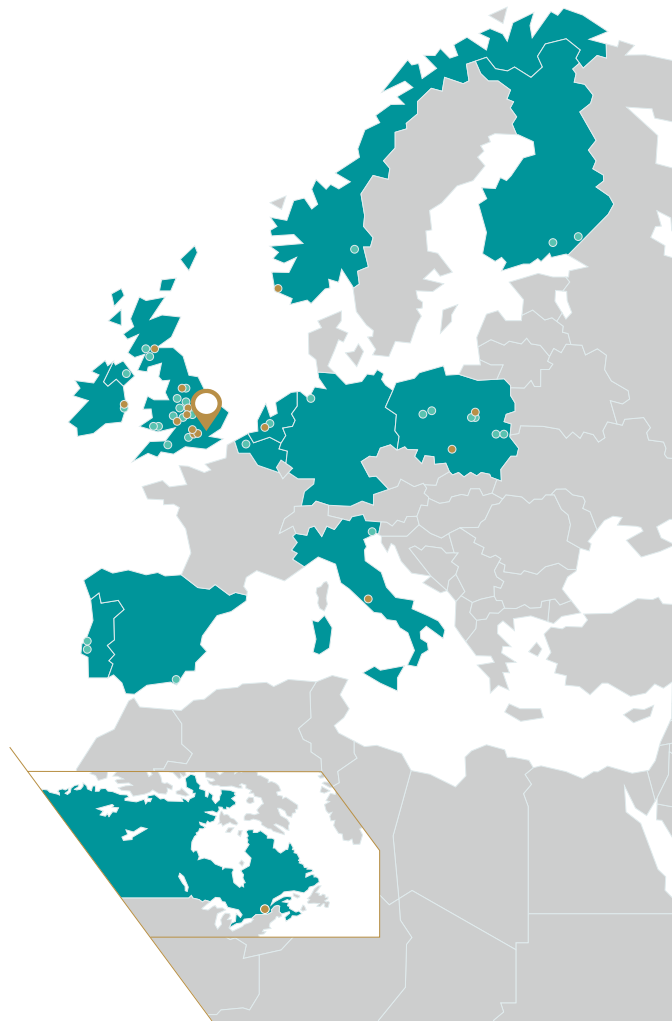
**Prix de l'acquisition :** 12,3 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,6 %

**Surface :** 2 609 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Industriel

**Durée du bail restant à courir :** 4,7 ans

**Locataire :** Multilocataires

The Anchorage est un immeuble de bureaux situé à Reading, une ville à 55 km à l'ouest de Londres. Reading est considérée comme l'une des capitales commerciales et administratives de la vallée de la Tamise, bien desservie par la voie ferrée Great Western Main Line et l'autoroute M4. Le marché des bureaux de Reading est le plus important du sud-est du pays (hors Londres) avec un total de plus d'un million de mètres carrés disponibles. Dans la ville, The Anchorage bénéficie d'un bon emplacement. Il est situé à 10 minutes à pied de la gare principale et à 10 minutes de l'autoroute M4 en voiture. L'immeuble de cinq étages a été construit en 1995, et offre 2 609 m<sup>2</sup> de bureaux. L'immeuble est entièrement loué à quatre locataires, dont deux principaux représentant 90 % de la surface (87 % des loyers). Le premier est BDB Pitmans (64 % de la surface) qui compte parmi les grands cabinets d'avocats du Royaume-Uni en termes de chiffre d'affaires, avec 52 millions de livres sterling en 2019-2020. Le deuxième est Boulton Wade Tennant (26 % de la surface), un autre cabinet d'avocats spécialisé dans la propriété intellectuelle, qui dispose de sept bureaux dans trois pays à travers l'Europe. Les deux autres locataires sont une société américaine spécialisée dans l'édition de logiciels, MobileIron International, et Vodafone, acteur majeur dans le secteur de la téléphonie.



- Investissements réalisés en 2021
- Investissements réalisés en 2020
- Investissements réalisés avant 2020
- Présence CORUM XL



Reading - Acquis le 11 février 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 se tiendra le 20 avril 2021.

### 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.

**La capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part : 5 129 322 parts \* 189 € = 969,4 millions d'euros.

**Le capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 5 129 322 parts \* 150 € = 769,4 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 rendement interne (TRI)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués sur la période.

**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 31 mars 2021 : 769 398 236 €  
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-1000012,  
agréée au titre de la directive AIFM. CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.