

N.31

publié le 16 avril 2025

1^{er} TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 31 MARS 2025
VALIDE DU 1^{er} AVRIL AU 30 JUIN 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 présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

Le taux de rendement interne de CORUM XL est de 4,15 % sur 5 ans et son objectif sur 10 ans est de 10 %.

Coup d'œil sur l'actualité de votre épargne immobilière ce trimestre...

Le premier trimestre 2025 a été le théâtre d'un basculement inédit vers un nouvel ordre mondial, dicté par D. Trump. Depuis janvier en effet, toute la planète vit au rythme des annonces du nouveau locataire de la Maison Blanche. Elles s'ajoutent aux incertitudes qu'éprouvaient déjà les économies du monde entier, en proie à une série de difficultés :

- Répercussions de la crise de la Covid-19,
- Contexte géopolitique instable marqué par deux conflits majeurs, l'un au Proche Orient, l'autre aux portes de l'Europe,
- Tensions commerciales et territoriales du côté de la Chine,
- Incertitude politique en Europe et notamment en France,
- Flambée de la dette des pays leaders de la zone euro, dette qui risque d'augmenter encore avec la hausse des dépenses de défense qui se profile...

Dans toute crise, il y a des opportunités

Voilà qui ferait presque oublier les bonnes nouvelles ! Pourtant, l'inflation semble bel et bien derrière nous, à 2,2 % sur un an en mars 2025 (après 2,5 % en janvier et 2,3 % en février) dans la zone euro selon les calculs de la Commission européenne. En France, elle est même retombée à 0,8 % sur un an en mars 2025 selon l'Insee. Dans son sillage, les banques centrales ont desserré la bride : les taux d'intérêt ont ainsi pu retrouver, au fil des mois, des niveaux acceptables. Certes, nous sommes loin des taux particulièrement bas, voire négatifs, que nous avons connus entre 2009 et 2022, mais il est clair que l'argent coûte aujourd'hui moins cher qu'il y a un an. Une aubaine pour emprunter et investir. Et les banques centrales devraient poursuivre dans cette direction en 2025, de manière à soutenir l'économie.

SCPI : un point d'ancrage dans un monde chamboulé

L'effet est double pour l'épargne immobilière. D'une part, la baisse des taux facilite l'accès au crédit : les acquéreurs pourraient donc

retrouver le chemin des banques, afin de profiter d'un marché immobilier où les prix sont encore attractifs. Mais qui dit plus d'acheteurs dit plus de concurrence. Et qui dit plus de concurrence, c'est-à-dire plus de demande, dit hausse des prix ! Cette hausse des prix, qui pourrait intervenir dans un second temps, est d'ailleurs très attendue par les vendeurs. Il est donc possible que nous vivions les derniers mois de calme sur le marché immobilier... D'autre part, avec le recul des taux, certains placements, comme par exemple les livrets bancaires, rémunèrent désormais moins bien les épargnants (2,4 % depuis le 1^{er} février 2025 pour le Livret A ou le LDDS¹), ce qui renforce automatiquement l'attractivité des placements immobiliers. A commencer par celle des SCPI : la grande majorité d'entre elles continue de démontrer leur solidité au fil des ans, avec des rendements et des prix de parts qui résistent, malgré les soubresauts du marché.

Un nouvel immeuble offrant un rendement à l'acquisition² de 7,14 %

C'est une constante en immobilier : les débuts d'année sont toujours relativement calmes. Votre SCPI a toutefois réalisé une acquisition ce trimestre : un immeuble commercial à Cheltenham (Royaume-Uni), acheté 14 millions d'euros. Il est loué à Lidl et Starbucks, avec un engagement ferme de location supérieur à 8 ans. L'immeuble offre un rendement à l'acquisition² de 7,14 %, et ce malgré le niveau relativement élevé de la livre sterling, remontée à 1,19 euro pour une livre à la date de signature (18 mars 2025). La devise britannique termine même le trimestre à 1,20 euro pour une livre (au 31 mars 2025). Une bonne nouvelle pour l'encaissement des loyers des immeubles détenus par votre SCPI outre-Manche !

De bon augure aussi pour les futures ventes qu'elle y réalisera. Plusieurs cessions sont en cours d'étude, susceptibles de générer des plus-values à vous redistribuer. Votre SCPI devrait également profiter de certaines opportunités à l'achat pour finaliser de nouvelles acquisitions dans les prochains mois.

1 Source : Ministère de l'Economie et des Finances

2 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 par CORUM XL depuis sa création ne présagent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.



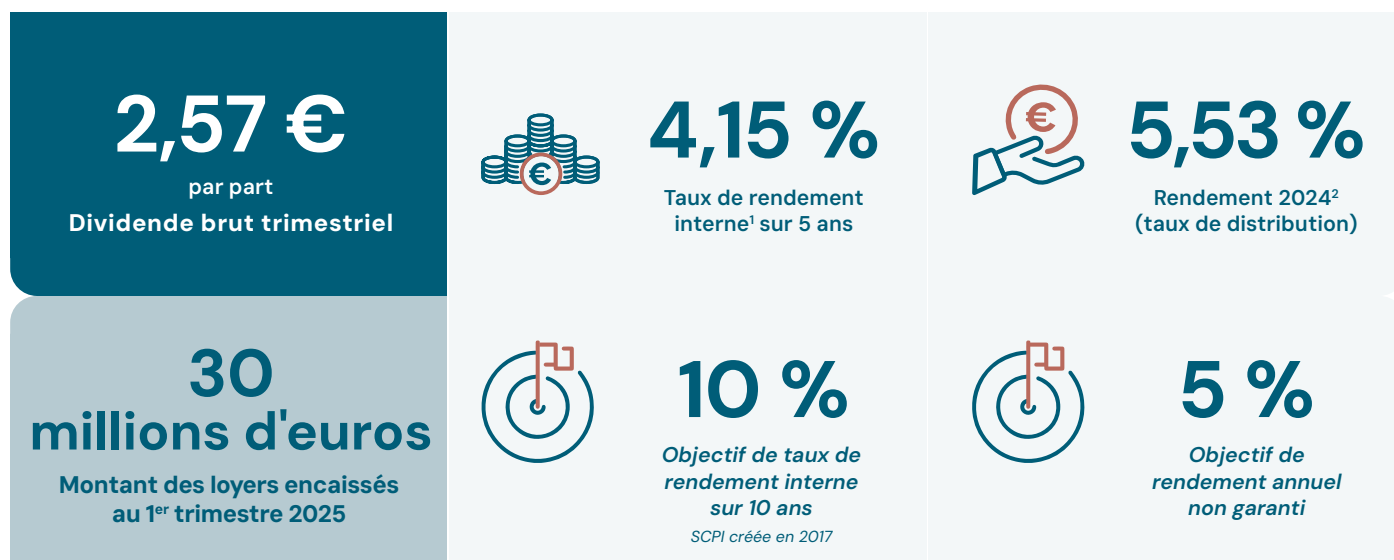
Mélanie Ballu,
Associée - Directrice
des investissements
et Directrice Générale
de Corum Asset Management

Florent Deleglise,
Directeur de la
gestion des fonds

L'essentiel de l'actualité

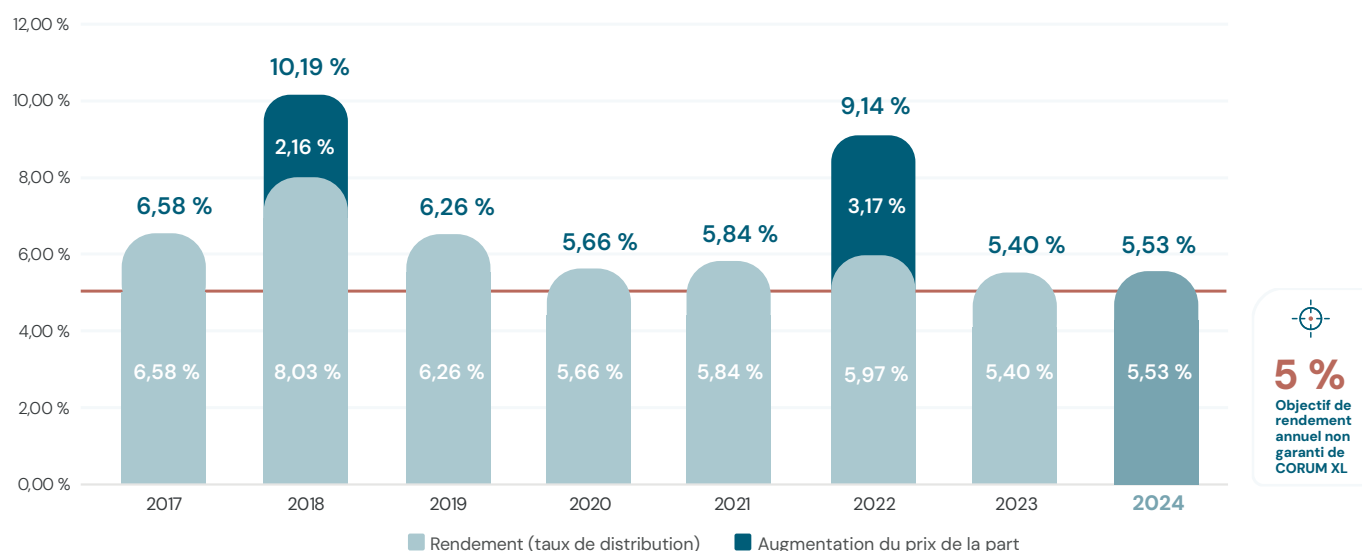
Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de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

L'essentiel de l'actu



La performance réelle de votre SCPI CORUM XL

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



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

1. **Taux de rendement interne (TRI)** 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 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

Les performances

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

Dividende par part¹ au 1^{er} trimestre 2025

Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

• 0,66 € le 10 février 2025

• 0,66 € le 10 mars 2025

• 0,68 € le 10 avril 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :
• 12 mai 2025



— 2,00 € Dividende net lié aux loyers perçus au 1^{er} trimestre 2025

— 0,57 € 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

54 462 associés au 31/03/2025

dont **1 222**

+ 2 % par rapport
au 01/01/2025

ont rejoint la communauté
des associés CORUM XL ce
trimestre

Ce trimestre

174 399

nouvelles parts
augmentant
le capital

70 973

parts vendues et
compensées par ces
nouveaux associés

2 266

parts vendues
entre épargnants

0

part en
attente
de retrait

Évolution du capital

2,066 milliards d'euros

Capitalisation (en prix de souscription)³

+ 1 % par rapport au 01/01/2025

1,589 milliard d'euros

Capital nominal⁴

10 595 010

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 €
Prime d'émission	45,00 €

dont commission de souscription due :

– au titre des frais de collecte	21,06 €
– au titre des frais de recherche et d'investissement	2,34 €
dont frais liés à l'acquisition des immeubles	21,60 €

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Valeur de réalisation ⁵ (par part)	154,71 €
Valeur de reconstitution ⁶ (par part)	189,88 €
Valeur IFI ⁷ (par part)	171,60 €

PRIX DE REVENTE⁸ PAR PART DEPUIS LE 1^{er} JUIN 2022

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

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

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part au 31 mars 2025 : 10 595 010 parts * 195 € = 2,066 milliards d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2025 : 10 595 010 parts * 150 € = 1,589 milliard d'euros.

5. **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.

6. **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).

7. **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).

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

Le profil du patrimoine

Le patrimoine en un coup d'œil

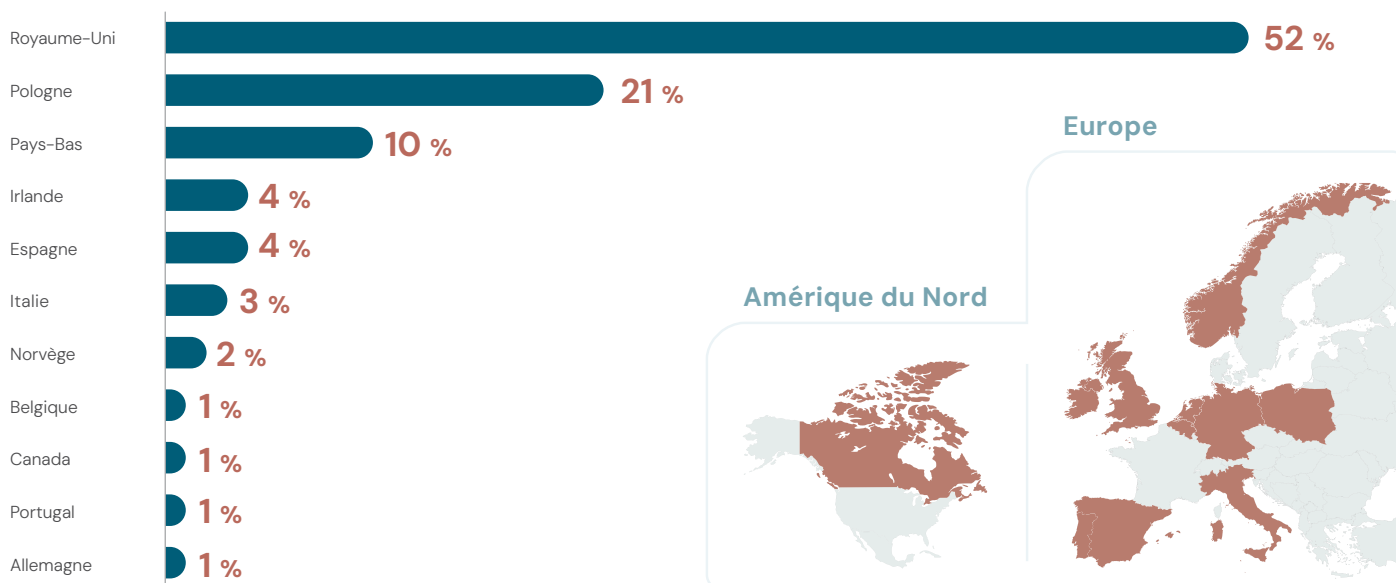


Répartition typologique – % de la valeur du patrimoine



*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)

96,10 %

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

94,87 %

Locaux vacants : (38 locaux)

Taux de vacance physique : 5,13 %

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 2 à Varsovie LBP (489 m²) 2 à Varsovie F2 (3 885 m²) 1 à Astris (320 m²) 2 à Belfast (1 969 m²) 2 à Cork (3 099 m²) 3 à Barcelona (1 463 m²) 1 à Reading (257 m²) 2 à Krakow - Axis (410 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 2 à Krakow - Kapelanka (539 m²) 3 à Manchester_St_James (2 803 m²) 1 à Welwyn (691 m²) 1 à Maastricht (195 m²) 1 à Newcastle (3 200 m²) 1 à Kents Hill K2 (564 m²) 1 à Old Street (522 m²) 4 à Madrid - Nodo (9 116 m²) | <ul style="list-style-type: none"> 1 à Wimbledon (380 m²) 1 à Astris (944 m²) 1 à Astris (516 m²) 3 à Maidenhead (1 900 m²) 1 à Kents Hill K1 (776 m²) 1 à Rotterdam (1 246 m²) 1 West Regent Street (152 m²) |
|---|--|---|

Aucune vente au cours du 1^{er} trimestre 2025

1. Dont libération au 1^{er} trimestre 2025

- Dont **0,8 %** de loyers sous franchise
- Soit **3,9 %** en recherche de locataires

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

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

L'acquisition

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

ROYAUME-UNI – CHELTENHAM

Acquis le : **18 mars 2025** – Typologie : **Commerce**

LIDL & STARBUCKS

Prix de l'acquisition

14 M€

Rendement à l'acquisition¹

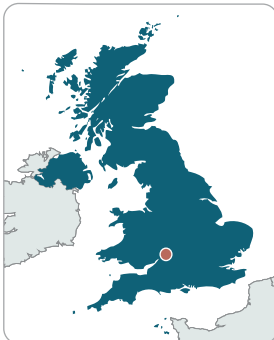
7,14 %

Durée du bail restant à courir

8,3 ans

Surface

3 066 M²



Pour la première acquisition 2025 de l'année, votre SCPI CORUM XL s'installe à Cheltenham. Une ville anglaise au caractère unique réputée pour son festival de courses hippiques et son charme britannique.

Au cœur d'une zone commerciale animée, se trouvent les nouveaux locataires de votre SCPI : un supermarché Lidl et un Starbucks avec drive. Deux enseignes bien connues qui attirent de nombreux clients : l'un pour remplir son frigo à prix malin, l'autre pour attraper un café sur le chemin du travail.

Un duo qui bénéficie d'un flux de passants notamment grâce à leur notoriété : Lidl, l'un des leaders du secteur alimentaire, est devenu l'un des supermarchés préférés des Britanniques. Juste à côté, Starbucks, avec son concept de café en drive, répond aux nouvelles habitudes de consommation : un café à emporter, sans perdre une minute. Une offre adaptée à cet emplacement où les automobilistes sont nombreux.

Construit en 2018, ce site récent répond aux standards actuels en matière de performance énergétique. Les bâtiments sont bien notés pour leur efficacité environnementale, en d'autres termes ils ont été conçus pour être plus économes en énergie. Un atout supplémentaire pour assurer leur attractivité sur le long terme.

Un emplacement stratégique, des locataires prometteurs et une fréquentation quotidienne : cette première acquisition de l'année pose des bases solides pour CORUM XL, lui permettant de préparer les performances de demain.



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 présage 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.

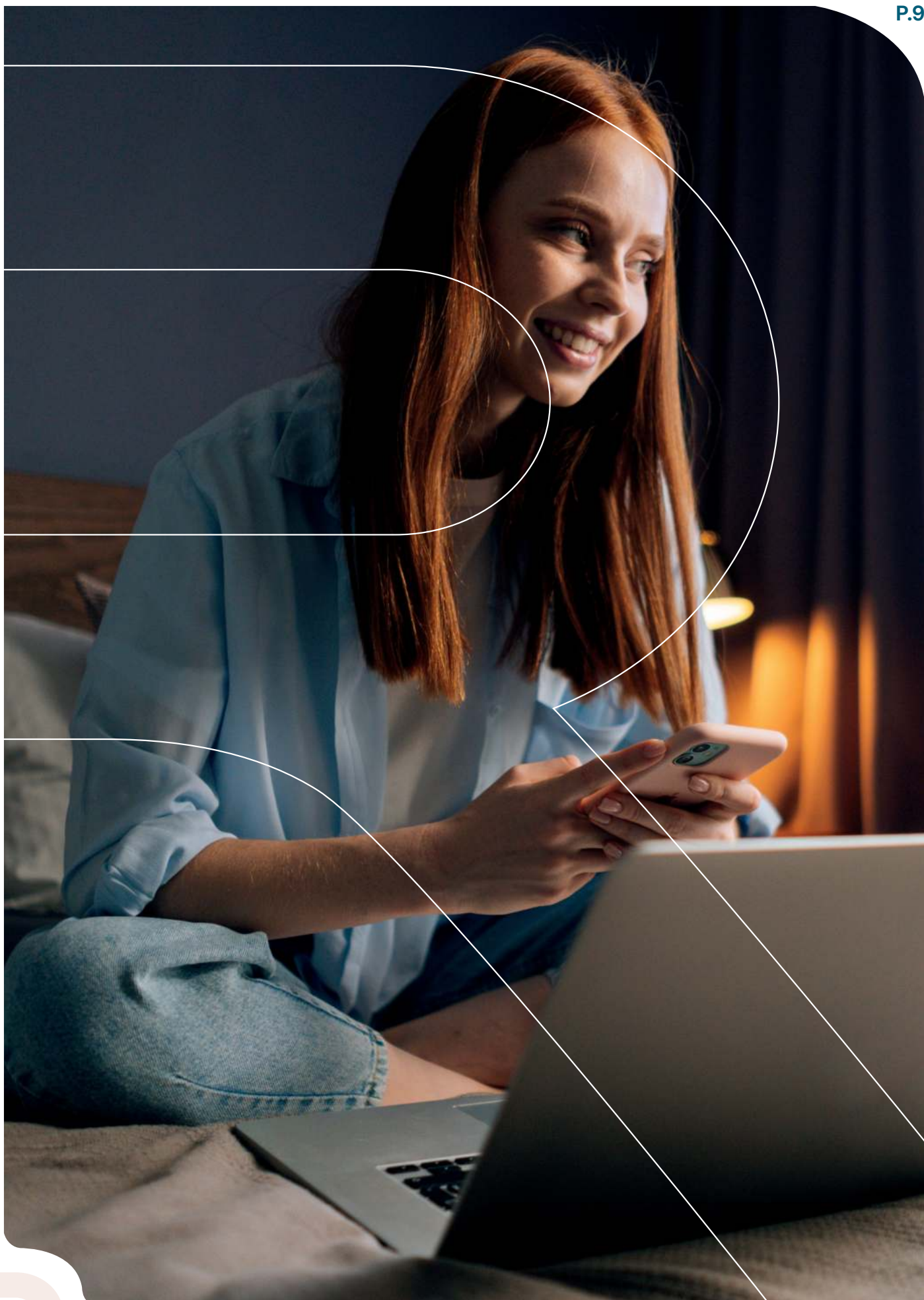
Prenons le cas de la livre sterling au Royaume-Uni, pour comprendre le fonctionnement :



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 £ = 1,14 € : pour 1 £ = 1,20 € le rendement atteindrait 7,19 % et pour 1 £ = 1,10 € le rendement serait équivalent à 6,59 %.

Valeur de la livre au 31 mars 2025 : 1 £ = 1,20 €
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 % TTI¹ 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

13,2 % TTC des loyers encaissés (en zone euro)
16,8 % TTC 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 SCPI CORUM XL n'applique pas de frais d'acquisition.

Ils correspondent à :

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



Commissions de cession des immeubles

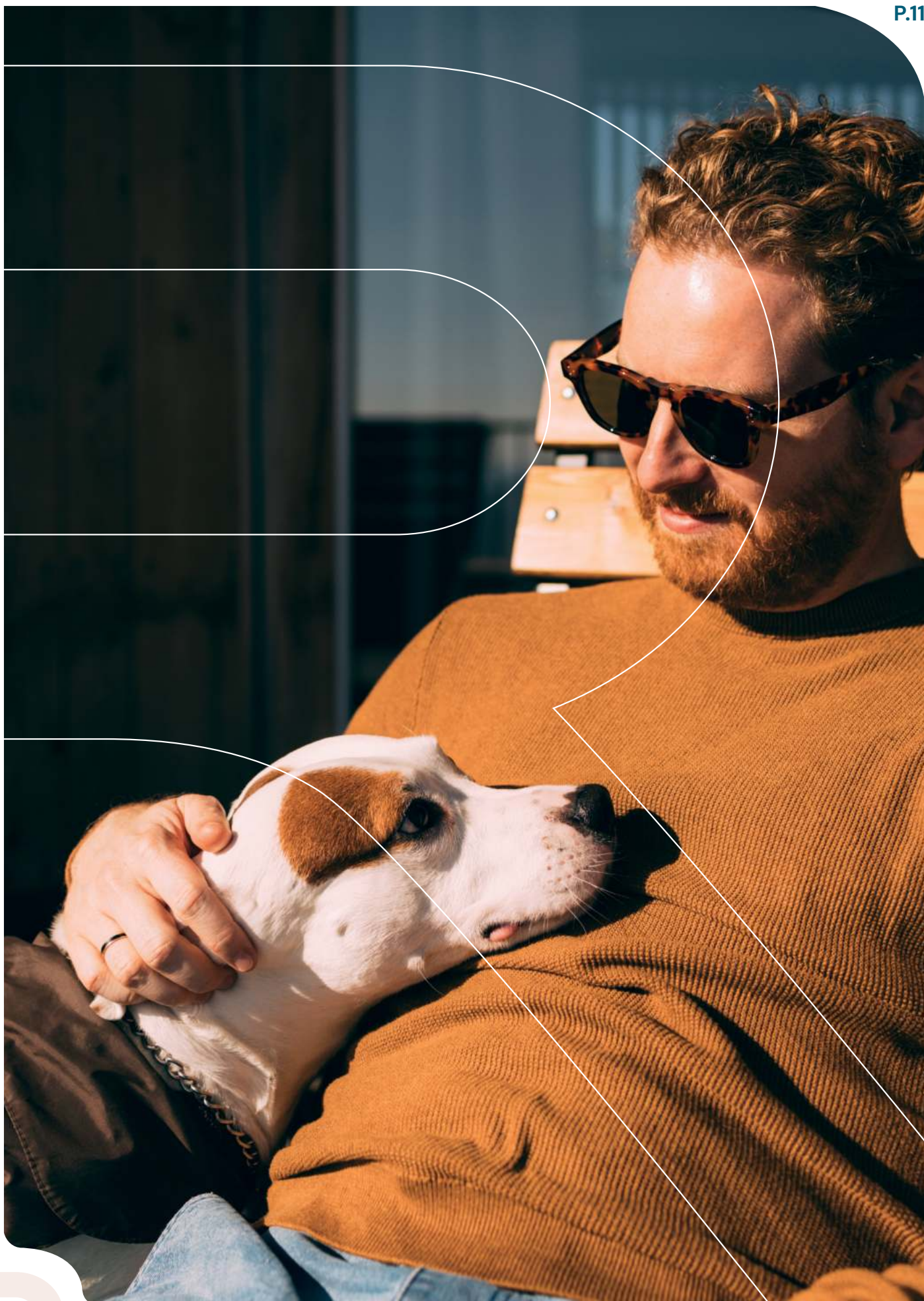
5 % TTI¹ du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils correspondent à :

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

1. Toutes Taxes Incluses



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 présagent 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.

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

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^{er} janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent de 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^{ème} année et jusqu'à la 21^{ème} (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^{ème} année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^{ème} 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^{er} euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

3. Revenus financiers Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).

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

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

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

Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur www.corum.fr. Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Souscription à crédit

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

CORUM
L'ÉPARGNE

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

CORUM XL, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 824 562 581, immatriculée le 23 décembre 2016 - Capital social initial : 5 179 050 € - Capital social au 31 mars 2025 : 1 589 251 500 €. Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 16/04/2025.

www.corum.fr
01 53 75 43 92



OBJECTIF

Ce présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

NOM DU FONDS : CORUM XL

CODE LEI : 969500L43YRCEHKQRC20

CODE ISIN : FR0013397692

SOCIÉTÉ DE GESTION : CORUM Asset Management, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 531 636 546, agréée en France par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 14 avril 2011, agrément AIFM en date du 10/07/2014.

SITE INTERNET : www.corumbutler.com

CONTACT : appelez le +33 (0)1 53 75 87 48 ou envoyez un e-mail à contact@corum-am.com

AUTORITÉ COMPÉTENTE : Autorité des marchés financiers

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 13 octobre 2023

AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE :

CORUM XL est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

OBJECTIFS :

- Stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers professionnels suivant les cycles des différents marchés immobiliers
- Zone géographique : Europe zone euro, hors zone euro, et Canada
- Composition du portefeuille : bureaux, santé, commerce, hôtel, activité, logistique...
- Distribution mensuelle avec possibilité de réinvestissement des dividendes
- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le montant maximum du recours à l'emprunt est voté en assemblée générale
- Valorisation dans le temps de la valeur du patrimoine

- Objectif de performance annuel (DVM) net de frais de 5% (non garanti)

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :

CORUM XL peut être commercialisée à tout investisseur. Il n'y a pas de niveau minimum de connaissance ou expérience des instruments financiers pour devenir investisseur.

Les investisseurs doivent connaître et accepter le risque de devise, le risque de perte en capital et de variation à la hausse comme à la baisse de leur revenu en fonction de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises, ainsi qu'une liquidité des parts limitée en contrepartie du niveau de rendement attendu. CORUM XL ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital.

CORUM XL s'adresse uniquement aux investisseurs souhaitant faire un placement sur le long terme (durée recommandée 10 ans). CORUM XL s'adresse à des investisseurs souhaitant se constituer ou diversifier leur patrimoine dans des actifs immobiliers en zone euro et hors zone euro.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

← Risque le plus faible

Risque le plus élevé →

L'indicateur de synthétique risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

Cette classification tient compte du caractère récent de CORUM XL. La catégorie de risque est susceptible d'évoluer dans le temps, notamment en fonction des performances réalisées.

CORUM XL présente un risque de change du fait de sa stratégie d'investissement au-delà de la zone euro.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques de liquidité et d'effet de levier éventuel, non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque.

CORUM XL ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

INVESTISSEMENT 10 000€		1 an	5 ans	10 ans
SCÉNARIOS*		DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ans		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 834 €	6 737 €	5 989 €
	Rendement annuel moyen	-21,66 %	-7,59 %	-5,00 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 732 €	10 000 €	12 307 €
	Rendement annuel moyen	-12,68 %	0,00 %	2,10 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 355 €	11 975 €	16 305 €
	Rendement annuel moyen	-6,45 %	3,67 %	5,01 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 094€	14 668 €	22 484 €
	Rendement annuel moyen	0,94 %	7,96 %	8,44 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur en cas de rétrocession.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI CORUM ASSET MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI CORUM XL serait sans effet pour votre investissement. La garde et la conservation des actifs de votre SCPI sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.

L'investissement dans une SCPI n'est pas garantie ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

INVESTISSEMENT DE 10 000€

SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coûts totaux (€)	1 409 €	3 143 €	5 205 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)	14,09 %	4,95 %	2,95 %

COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique (sur la base des données financières 2022) :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

CE TABLEAU MONTRE L'INCIDENCE SUR LE RENDEMENT SI VOUS SORTEZ APRÈS UN AN

COÛTS PONCTUELS	Coûts d'entrée	12,00 %	1 200,00 €	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,0 %	0,00 €	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
COÛTS RÉCURRENTS	Coûts de transaction de portefeuille	0,60 %	59,70 €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée).
	Autres coûts récurrents	1,49 %	149,48 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (hors coût d'entrée). S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les charges immobilières.
COÛTS ACCESSOIRES	Commissions liées aux résultats	0,00 %	0,00 €	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.
	Commissions d'intéressement	0,00 %	0,00 €	Aucune commission d'intéressement n'existe pour ce produit.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée : 10 ans

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre 2).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

La politique de réclamation est disponible dans les mentions légales sur www.corumbutler.com/mentions-legales ou sur simple demande à contact@corum-am.com.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles sur www.corumbutler.com.

La SCPI a été classifiée article 6 au sens de SFDR.