

CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

XL

3^{ème} TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1^{er} OCTOBRE AU 31 DECEMBRE 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.



* 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

2,66 €

par part

MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

16 M€

au 3^{ème} 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 DEVISES

variable représentant un risque plus élevé

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

UNE SCPI AUX HORIZONS ÉLARGIS POUR VOTRE ÉPARGNE

Le terrain d'investissement de CORUM XL est vaste, mais sa stratégie reste unique : trouver des opportunités pour votre épargne.

Par Frédéric Puzin,
Fondateur de CORUM L'Épargne

CORUM XL diffère de nos autres SCPI parce qu'elle a ajouté une corde à son arc : la devise. Les autres cordes sont les mêmes que celles sur lesquelles se sont développées CORUM Origin et CORUM Eurion.

La première corde est de nous appuyer sur des locataires solides et engagés, afin d'obtenir le maximum de visibilité sur le paiement des loyers – et de vos dividendes qui en sont directement issus. Afin, également, de maintenir l'attractivité de l'immeuble en vue de son éventuelle revente. Identifier le locataire adéquat et nous assurer de sa bonne santé financière est donc la première étape de notre travail ; la seconde est de le conserver. Cet été, CORUM XL a ainsi renégocié le bail d'un locataire au Portugal, la chaîne de magasins Pingo Doce, qui occupe deux supermarchés. Engagé désormais jusqu'en 2031, il apporte de la visibilité en plus à votre investissement.

La deuxième corde est d'investir en fonction de nos convictions, et non des lubies du marché immobilier. Cela est vrai en ce qui concerne les types d'immeubles et d'activités (j'ai déjà parlé de l'engouement actuel pour les biens industriels et logistiques, par exemple). Cela est aussi vrai à propos des pays. Vous le savez, votre SCPI est investie dans 12 pays. Cette diversification, au-delà d'éviter de nous surexposer aux fluctuations d'un seul marché, nous offre également des opportunités. Dès 2018 au Royaume-Uni, en raison du Brexit, mais aussi en Pologne à la même époque, ou encore au Canada en 2020. Resituons la Pologne, dont nous avons peut-être moins souvent parlé ici. Elle occupe une position géographique centrale en Europe, est un grand partenaire économique de l'Allemagne avec une croissance dynamique, compte sept villes de plus

de 400 000 habitants (contre quatre en France...). Si les investisseurs français, dont les SCPI, n'ont pas encore massivement pris position en Pologne, c'est notamment en raison de certaines lourdeurs administratives qui perdurent. Mais cela changera. Et CORUM XL a déjà défriché le terrain...

La troisième corde, spécifique à CORUM XL, est la devise étrangère. Levier de création de valeur supplémentaire lorsque son taux de change face à l'euro nous est favorable – ce qui se ressent sur le montant des loyers perçus comme sur la valorisation des immeubles. Mais c'est aussi un, risque supplémentaire si l'évolution tourne en défaveur de l'euro. Notre responsabilité chez CORUM c'est de ne pas exposer votre épargne inutilement à ce risque. L'euro étant une devise intrinsèquement faible par rapport à la plupart des autres devises - nos voisins allemands ayant tout intérêt à cette situation pour aider leur industrie à exporter - la livre sterling est à l'heure actuelle la seule devise accessible avec un potentiel de revalorisation à terme. La particularité du zloty polonais est d'être une devise sous influence de l'euro et du dollar américain - les loyers de votre SCPI sont d'ailleurs payés en euros. Quant à l'opportunité saisie l'année dernière au Canada, c'est déjà une vieille histoire : le dollar canadien en remontant rapidement a été favorable à votre acquisition de 2020, mais a refermé la fenêtre propice à l'investissement.

Nous savons chez CORUM que vous acceptez le risque de la devise parce que vous nous faites confiance. Nous vous devons en retour de la transparence. Et bien entendu de la performance pour votre épargne... C'est le sens de notre engagement au quotidien.

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 PART¹



ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/09/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 118 M€	906 M€
Capital nominal*	887 M€	719 M€
Nombre de parts	5 915 198	4 794 104
Nombre d'associés	27 635	22 254

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} AVRIL 2018

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription inclus)	189,00 €
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^{er} JOUR DU
6^{ème} MOIS**

suivant la souscription et
son règlement intégral.

*** En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions
dans le glossaire en dernière
page.

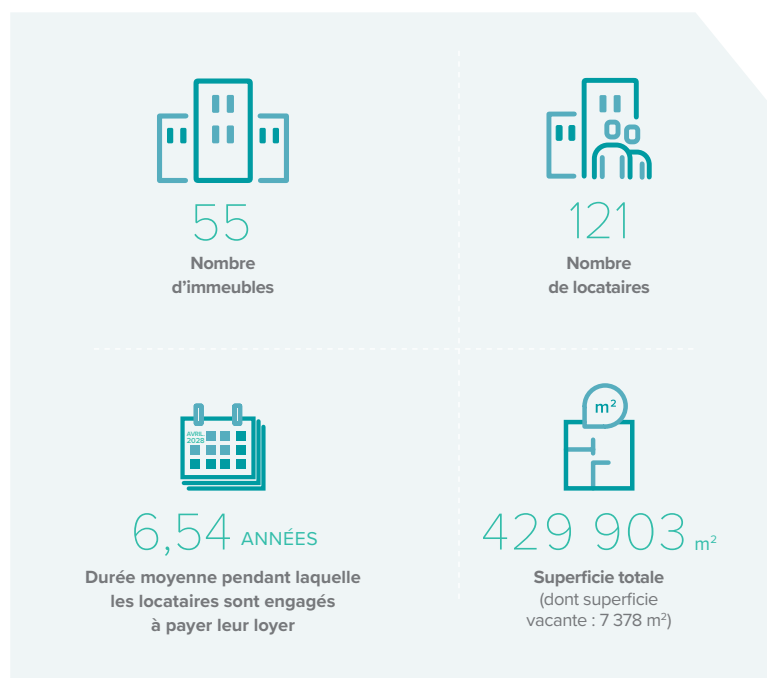
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du trimestre.

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.

LE PROFIL DU PATRIMOINE

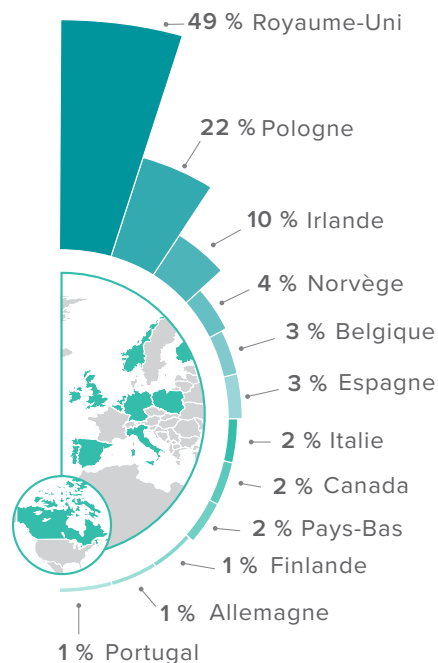
LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 30 septembre 2021)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

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



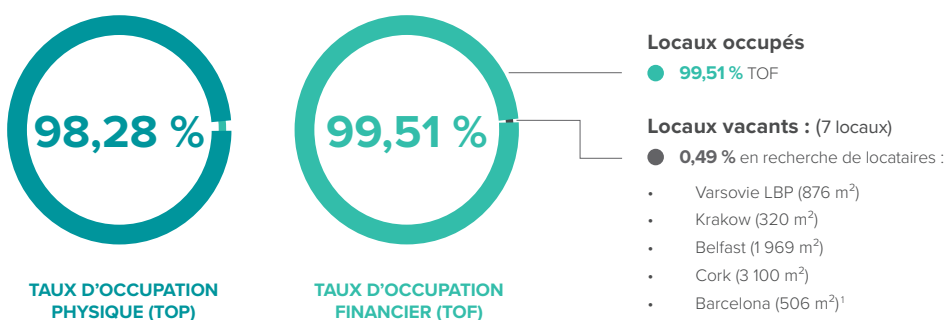
RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

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



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

(au 3^{ème} trimestre 2021)



Aucune vente au cours du 3^{ème} trimestre 2021.

1. Dont libération au 3^{ème} 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. 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.

ESPAGNE

MULTI-LOCATAIRES BARCELONE

ACQUIS LE 16 JUILLET 2021

Prix de l'acquisition : 25 M€
Rendement à l'acquisition : 6,1 %

Surface : 13 331 m²
Typologie : Bureau

Sept entreprises occupent actuellement l'immeuble, parmi lesquelles Nestlé, la multinationale suisse spécialisée dans l'agroalimentaire, représentant 33 % du loyer. La marque exerce de multiples activités au sein de cet immeuble, y compris la gestion de différentes gammes de produits comme Nespresso. L'immeuble abrite également le siège social de Bioibérica, comptant pour 25 % du loyer, dont les secteurs principaux d'activité sont la santé, la nutrition et l'agriculture. C'est l'un



Durée du bail restant à courir : 14,6 ans dont 3,8 ans ferme
Locataires : Multi-locataires

des principaux fabricants d'anticoagulant utilisé pour la prévention et le traitement de thromboses. Le bâtiment, construit en 2006, comprend huit étages et 158 places de parking sur 4 niveaux de sous-sol. Il se situe à l'entrée ouest de Barcelone dans l'une des principales zones de bureaux de la ville. En effet, celui-ci est largement desservi par différentes lignes de bus ainsi que par le tram permettant d'accéder au centre-ville. L'aéroport est à 5 minutes environ en voiture.

PORTUGAL

NOBRE RIO MAJOR

ACQUIS LE 19 JUILLET 2021

Prix de l'acquisition : 7 M€
Rendement à l'acquisition : 6,9 %

Surface : 9 455 m²
Typologie : Logistique

Le locataire Nobre est le leader du marché de la charcuterie au Portugal depuis 50 ans. La société propose une large gamme de produits, de la charcuterie traditionnelle à l'épicerie en passant par les plats cuisinés. Depuis 2008, Nobre fait partie de Campofrio Food Group, une entreprise espagnole spécialisée dans les produits à base de viande. Le bâtiment à usage logistique se situe dans la ville de Rio Maior, localisée à 1 heure au nord de Lisbonne et à moins de 2 heures



Durée du bail restant à courir : 5,4 ans
Locataire : Nobre

au sud de Porto, le long de l'autoroute A1. Le bâtiment dispose de 12 quais de chargement. Il a été conçu pour son locataire, Nobre, en répondant aux standards thermiques de l'industrie alimentaire. Il offre ainsi un espace frigorifique, et un espace non-frigorifique pour le stockage des aliments à température ambiante. Le locataire dispose également d'une unité de production à proximité (4 km), ce qui le lie durablement au bâtiment en raison de la dépendance des deux sites.

ROYAUME-UNI

BARCLAYS NEWCASTLE

ACQUIS LE 30 JUILLET 2021

Prix de l'acquisition : 12 M€
Rendement à l'acquisition : 7,4 %

Surface : 3 237 m²
Typologie : Bureau

Barclays est une entreprise britannique fondée en 1896 qui propose des services financiers. Elle fait partie des cinq plus grandes banques anglaises, opère dans plus de 40 pays et emploie plus de 80 000 personnes. Situé dans la zone de Quayside à Newcastle, le secteur est amplement desservi par des axes routiers, et la gare se situe à seulement 15 minutes à pied. Le quartier s'est majoritairement développé dans les années 1990 et 2000, il regroupe un grand nombre



Durée moyenne des baux restant à courir : 2,4 ans
Locataire : Barclays

de commerces mais également l'historique Gateshead Millennium Bridge. Barclays loue la propriété depuis 2013 et toutes les charges et dépenses liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire. Ce dernier a réalisé d'importants travaux de modernisation pour accueillir dans l'immeuble son siège régional. Le locataire a d'ores et déjà communiqué son intérêt pour l'immeuble dont l'emplacement est stratégique pour lui.

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 1er 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^{er} 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^{er} janvier 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} 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^e année et jusqu'à la 21^e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22^e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22^e 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 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.

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

Souscription à crédit

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

GLOSSAIRE

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

Capitalisation : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part : 5 915 198 parts * 189 € = 1,118 milliards d'euros.

Capital nominal : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 5 915 198 parts * 150 € = 887 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). 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.

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).



Sigle 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 septembre 2021 : 887 279 632 €

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.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - corum@corum.fr
www.corum.fr