

# LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023 - DONNÉES AU 30 JUIN 2023

VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023

N° 24

CORUM  
XL



# L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



## CORUM XL : UNE SCPI QUI A UNE... DEVISE !

En investissant hors zone euro, CORUM XL élargit son horizon mais cherche aussi à tirer parti des variations de cours des devises face à l'euro, en particulier celles de la livre sterling. Après l'épisode d'inflexion intervenu à partir de février 2022, la livre repart progressivement à la hausse face à l'euro. Votre SCPI va donc pouvoir commencer à envisager la revente d'immeubles outre-Manche et s'intéresser à de nouveaux territoires. « Patience est mère de vertu », dit la... devise ! Elle s'applique parfaitement à CORUM XL.

J'en suis persuadé : la patience est un élément clé de la réussite. Elle permet de regarder à long terme, de préparer l'avenir et de passer les obstacles avec succès. Savoir être patient est inscrit dans l'ADN de CORUM : pas de performances sans persévérance et sans prendre le temps de les construire. C'est la raison pour laquelle nous vous recommandons une durée de détention minimum de 10 ans lorsque vous investissez en SCPI, comme pour tout placement immobilier.

Vous vous en doutez : sur 10 ans, la vie n'est pas un long fleuve tranquille. Les trimestres se suivent mais ne se ressemblent pas forcément et cela n'a rien d'anormal. En l'occurrence, soyons transparents : CORUM XL vous verse ce trimestre un peu moins de dividendes qu'à la même période l'an dernier : 2,54 euros bruts par part contre 2,71 euros au deuxième trimestre 2022. La principale explication ? Acheter un immeuble à des conditions « attractives » a pris un peu plus de temps en ce début d'année. Certains vendeurs ont encore du mal à admettre la nouvelle réalité de marché et la normalisation des prix immobiliers. Il est donc un peu plus long de les convaincre d'accepter nos offres, et cela retarde la perception des loyers puis la redistribution des dividendes. Mais la patience paie, assurément : l'épargne sera finalement investie à des conditions que nous aurons négociées. Le léger fléchissement des dividendes versés ce trimestre ne doit donc pas être une source d'inquiétude. Au contraire. Ce qui compte reste la « photo finish ».

### La livre remonte, au bénéfice de votre épargne !

Photo sur laquelle nous sommes confiants ! Car le patrimoine de CORUM XL dispose d'un potentiel de création de valeur. Je rappelle que depuis 2018, votre SCPI a investi au Royaume-Uni pour profiter de l'opportunité que représentait le Brexit : la livre s'était alors effondrée (nous permettant d'acheter au cours de 1,077 euros pour 1 livre) les prix immobiliers avaient flanché... Ce fut l'occasion de réaliser de bonnes affaires sur le marché britannique. Début 2022, nous étions dans une phase de remontée du cours de la livre à près de 1,20 euro pour 1 livre. Mais ce cours s'est dégradé à partir de février sous le coup d'un enchaînement de mauvaises nouvelles (guerre en Ukraine, flambée de l'inflation, mort de la Reine, succession de trois premiers ministres...), atteignant un plus bas fin décembre 2022, à 1,12 euro pour une livre. Une « annus horribilis » aurait dit feu Elisabeth II... Nous avons donc profité de l'allongement des « soldes » pour poursuivre nos emplettes plus longtemps que nous ne l'imaginions. Car une livre basse permet possiblement au détenteur d'euros de faire de bonnes affaires. Y compris au cœur de Londres, ce dont nous n'aurions pas osé rêver quelques mois plus tôt ! Nous voici toutefois aujourd'hui à un tournant au Royaume-Uni. Après avoir culminé au-dessus des 10 % sur un an en août 2022, l'inflation est redescendue à 8,7 %<sup>1</sup> sur un an en mai 2023. Les prix des bureaux reprennent des couleurs. Et la monnaie britannique atteignait 1,16 euro pour une livre au 30 juin 2023 (jusqu'à 1,17 euro courant juin), dépassant le cours moyen auquel CORUM XL a acheté ses immeubles outre-Manche (1,14 euro pour une livre). Quel intérêt pour vous ? Cinq ans pile après avoir acheté les premiers immeubles au Royaume-Uni, votre

SCPI va pouvoir commencer à vendre dans l'espoir de dégager des plus-values à vous répartir. Par ailleurs, qui dit remontée de la livre, dit aussi augmentation des loyers pour vos immeubles britanniques. Autre conséquence de cette hausse de la devise : un impact positif sur la valeur du patrimoine de CORUM XL. Le niveau de la livre à fin juin (1,16 euro pour 1 livre) permet mécaniquement à son patrimoine britannique de s'apprécier d'environ 4 % par rapport au 31 décembre 2022. Nous avons une bonne visibilité et des convictions sur la valeur des immeubles de votre SCPI. Nous avons d'ailleurs choisi l'an dernier d'augmenter le prix des parts de votre SCPI, alors même que l'inflation était déjà en marche. Nous ne l'aurions pas fait si nous avions eu le moindre doute...

### Il faut du temps pour créer de la valeur

Quelle est justement la recette de votre SCPI pour acheter les immeubles dans de bonnes conditions ? Rechercher les opportunités et ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier. Afin d'élargir au maximum son périmètre, CORUM XL investit hors zone Euro, outre-Manche et même outre-Atlantique<sup>2</sup> et peut s'intéresser à toutes les thématiques pourvu qu'une occasion se présente. Cette approche opportuniste et diversifiée est utile à votre épargne en cas de retournement de marché comme celui que nous connaissons actuellement.

Ce trimestre, CORUM XL a acheté deux immeubles, à Basingstoke (Angleterre) pour 23,2 millions de livres sterling (26,7 millions d'euros), et à Glasgow (Ecosse) pour 38,3 millions de livres (environ 45 millions d'euros), tous deux loués à de solides locataires et dotés de taux de rendement nets respectifs de 6,43 % et 6,45 % au moment de leur acquisition. Arrêtons-nous un instant sur ce niveau de rendement et ce qu'il représente pour vous. Selon nos estimations, si nous avions acquis ces immeubles il y a deux ans, au prix du marché de l'époque, nous les aurions probablement achetés 20 à 25 % plus cher. Pour preuve : la mise en vente de l'immeuble de Glasgow en 2021 avait déclenché des offres proches de 43 millions de livres, que le vendeur avait alors refusées. Si nous avions payé l'immeuble à ce niveau de prix, il aurait délivré un taux de rendement net d'environ 5,46 % seulement. Ces deux acquisitions constituent donc des opportunités, certes une nouvelle fois au Royaume-Uni, mais il aurait été dommage de les laisser filer... ! Par ailleurs, la livre a encore une bonne marge d'appréciation : elle reste actuellement 25 % environ en dessous de son niveau pré-Brexit (1,45 euro) et même sensiblement en dessous de son niveau de début 2022 (1,21 euro). La part du patrimoine britannique devrait néanmoins diminuer dans les mois et années à venir. Fidèle à sa logique opportuniste, votre SCPI s'intéresse à d'autres marchés. Elle vient notamment d'acquiescer début juillet le siège de Capgemini à Utrecht (Pays-Bas) pour 86 millions d'euros et devrait poursuivre avec une plateforme logistique au Portugal : deux immeubles bénéficiant de taux de rendement intéressants au jour de leur achat (7,65 % pour l'immeuble loué à Capgemini). Des hôtels devraient également rejoindre le patrimoine de votre SCPI cette année, entre autres nouveautés. De quoi envisager de belles perspectives de création de valeur dans les années à venir. Question de patience... !

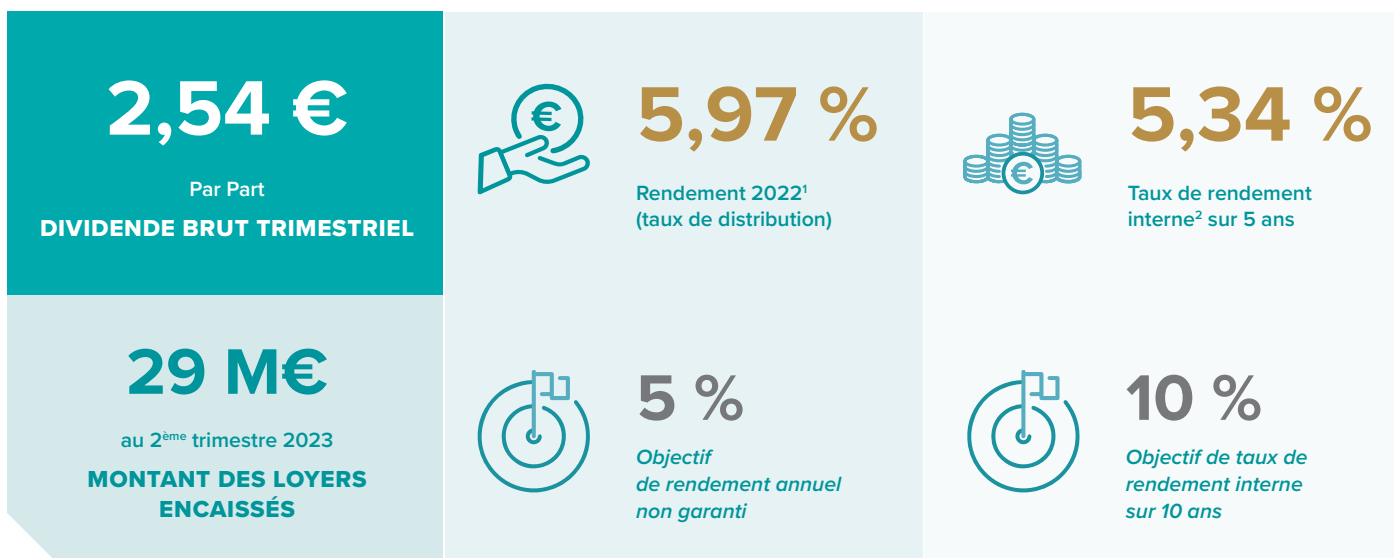
1. Source Office national des statistiques britannique (ONS)

2. CORUM XL détient un immeuble au Canada

Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

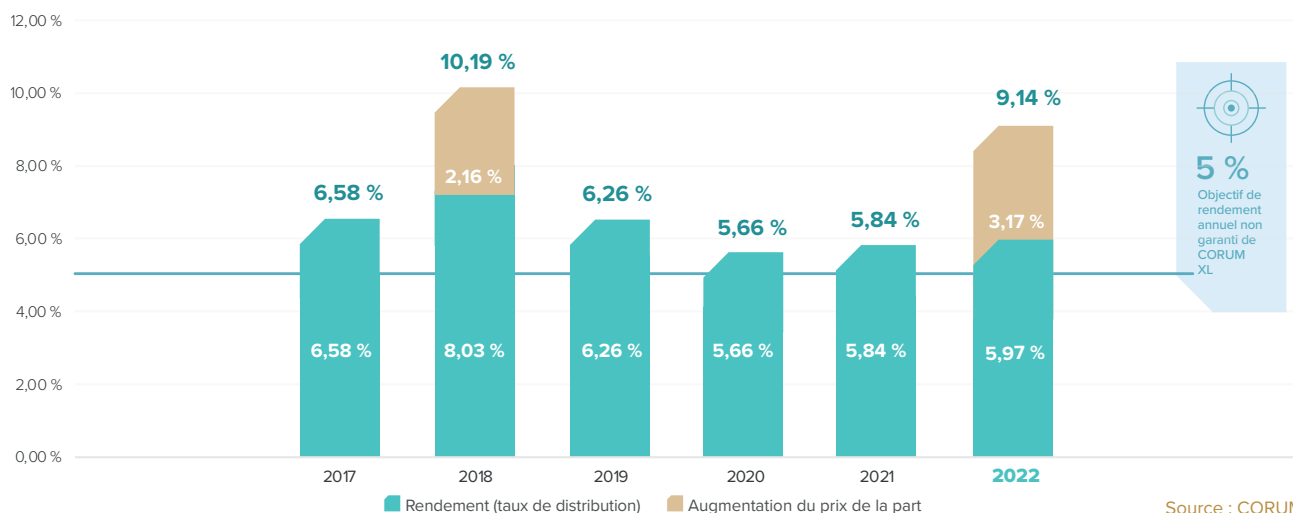
# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

## L'ESSENTIEL DE L'ACTU



## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM XL

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

1. **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, 0,12 % pour CORUM XL en 2022) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

2. **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 la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

# LES PERFORMANCES

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

## ● DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>

### Répartition :

Dividende net perçu au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 en 3 acomptes :

- 0,67 € le 10 mai 2023
- 0,67 € le 12 juin 2023
- 0,65 € le 10 juillet 2023

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 août 2023**

**1,99 €**

Dividende net lié aux loyers, perçu au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

**0,55 €**

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM XL et déductible en France<sup>2</sup>

**2,54 €**

BRUT PAR PART

Dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre

**9,75 €**  
brut par part

Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

  
**45 058**

associés au 30/06/2023  
+12 % par rapport au 01/01/2023

dont **2 617**

ont rejoint la communauté des associés CORUM XL ce trimestre

Ce trimestre

**414 448**

nouvelles parts augmentant le capital

**25 158**

parts vendues et compensées par ces nouveaux associés

**4 449**

parts vendues entre épargnants

**0**

part en attente de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**1 826 M€**

Capitalisation (en prix de souscription)<sup>3</sup>

Évolution par rapport au 01/01/2023

**+10 %**

**1 404 M€**

Capital nominal<sup>4</sup>

**+10 %**

**9 362 070**

Nombre de parts

**+10 %**

## ● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>e</sup> 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 donc 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.

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.

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part au 30 juin 2023 : 9 362 070 parts \* 195 € = 1,826 milliard d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2023 : 9 362 070 parts \* 150 € = 1,404 milliard d'euros.

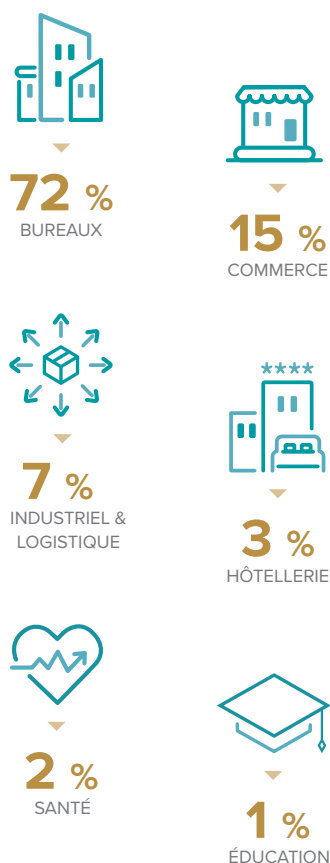
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



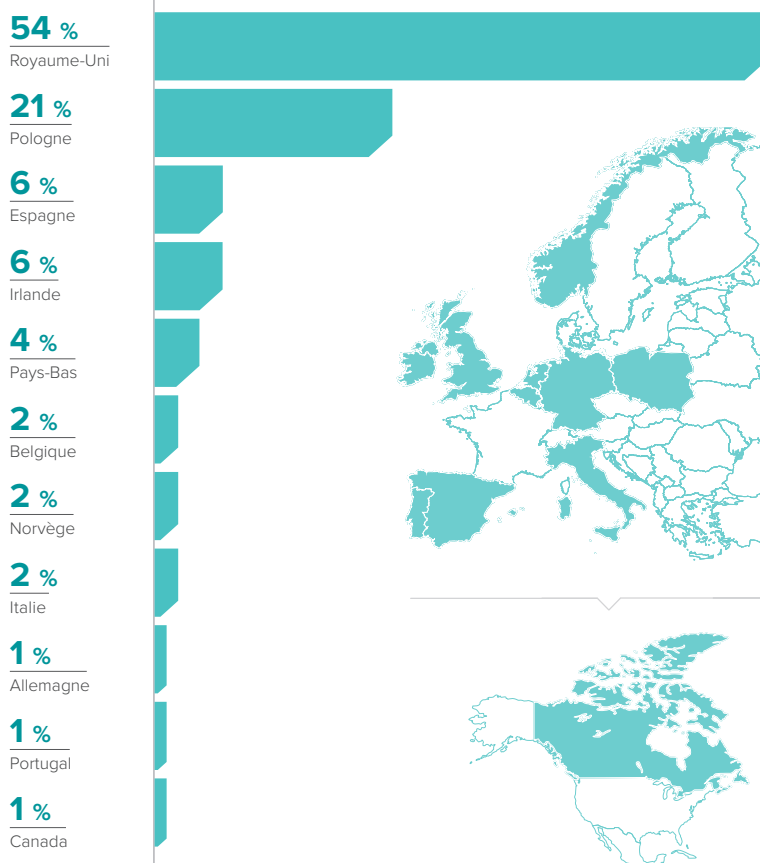
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**98,93 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,88 %**

● Dont **0,16 %** de loyers sous franchise ● **1,07 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (13 locaux)

- Varsovie LBP (2 033 m<sup>2</sup>)
- Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)
- Krakow (320 m<sup>2</sup>)
- Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)
- Cork (3 099 m<sup>2</sup>)
- Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- Reading (257 m<sup>2</sup>)
- Krakow - Axis (694 m<sup>2</sup>)
- Manchester St James (2 633 m<sup>2</sup>)
- Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- Maastricht (416 m<sup>2</sup>)
- Madrid - Nodo (7 347 m<sup>2</sup>)
- Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)

Aucune vente au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

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.

# 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.

## • ROYAUME-UNI

SOVEREIGN HOUSING ASSOCIATION LIMITED  
BASINGSTOKE

Prix de l'acquisition : **27 M€**      Surface : **5 706 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6,4 %**      Typologie : **Bureaux**

Durée du bail restant à courir : **15,6 ans**  
Locataire : **Sovereign Housing Association Limited**



+ ACQUIS LE : **26 MAI 2023**

L'immeuble « Sovereign House » est situé au cœur du centre-ville de Basingstoke au sud-ouest de Londres. Entouré de commerces et de zone de loisirs, il est accessible via la zone attractive et récemment rénovée de Basing view, détenue par le gouvernement local. L'immeuble a par ailleurs obtenu la certification environnementale BREEAM avec la notation « Excellent » et affiche un diagnostic de performance énergétique de classe « A ». Construit en 2018, il s'étend sur 5 étages et est relié à un second bâtiment de parking de plus de 200 places.

La propriété est entièrement occupée par le siège social de Sovereign Housing Association, une organisation à but non lucratif exerçant dans le domaine du logement social. Elle compte parmi les dix principales associations de logement du pays, emploie plus de 2 000 personnes et gère plus de 60 000 logements au Royaume-Uni. Avec un chiffre d'affaires d'environ 492 millions d'euros en 2022, elle démontre une solide performance financière. De plus au moment de l'achat, la société est engagée avec un bail de plus de 15 ans, offrant une visibilité sur les loyers à long terme et créant ainsi de la valeur pour votre SCPI et votre épargne. Il s'agit d'un bail dit « triple net », c'est-à-dire que l'ensemble des charges et travaux seront supportés par le locataire et non pas par CORUM XL.

## • ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES  
GLASGOW

Prix de l'acquisition : **45 M€**      Surface : **8 127 m<sup>2</sup>**  
Rendement à l'acquisition<sup>1</sup> : **6,5 %**      Typologie : **Bureaux**

Durée du bail restant à courir : **6,7 ans**  
Locataires : **Edrington, Hilton, HP, Royal Sun Alliance**



+ ACQUIS LE : **23 JUIN 2023**

L'immeuble est situé au cœur du quartier central des affaires de Glasgow, dans le nord du Royaume-Uni. Il bénéficie d'un emplacement central à proximité immédiate des transports en commun, lui conférant ainsi un véritable atout géographique pour garder ou attirer les locataires. Construit en 1990, le bâtiment a été entièrement rénové en 2018 pour plus de 6 millions d'euros, lui permettant ainsi d'obtenir la certification environnementale BREEAM avec la notation « Very Good », ainsi qu'un label énergétique « B ».

Il est actuellement loué à quatre locataires, engagés sur une durée moyenne de près de 7 ans avec des baux dits « triple net », c'est-à-dire qu'ils supportent l'ensemble des travaux et charges (taxe foncière, assurance, ...). L'établissement accueille au total 600 employés de quatre entreprises de renommée mondiale. Les 2 premiers étages et une partie du 3<sup>ème</sup> sont loués à Hilton, le troisième groupe hôtelier mondial, qui y a installé son siège social. Le reste du 3<sup>ème</sup> étage accueille Royal Sun Alliance, la plus ancienne compagnie d'assurance générale aujourd'hui leader sur son marché. Le 4<sup>ème</sup> étage est occupé par Edrington & Beam Suntory, le premier producteur mondial de whiskies écossais de marque. Le Groupe a installé ses services marketing, vente et distribution au sein de l'immeuble. Enfin, le 5<sup>ème</sup> étage accueille les principaux bureaux écossais de Hewlett-Packard, premier fournisseur mondial de solutions informatiques.

Ces quatre locataires d'envergure renforcent la confiance de CORUM dans la pérennité et la solidité des revenus locatifs générés sur le long terme.

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 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.

# LE DÉTAIL DES FRAIS

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien 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 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais de notaire (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>),
- Frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>).

## 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 rémunèrent :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Frais d'agence (4 à 7 % des loyers pour le non meublé et 7 à 15 % pour le meublé<sup>2</sup>),
- Taxes et charges,
- Souscription à diverses assurances, 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 rémunèrent :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

- Commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage,
- Frais de syndic pour travaux (entre 1,5 à 3 %<sup>3</sup>).



### Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

La SCPI CORUM XL n'applique pas de frais d'acquisition.

Ils rémunèrent :

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



### Commissions de cession des immeubles

5 % TTI<sup>1</sup> du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

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

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr du 5/01/2022 3. Source : immovision.com/immobilier

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUIN 2022

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>195,00 €</b>
Nominal	150,00 €
Prime d'émission	45,00 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	21,06 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,34 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	21,60 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeur de réalisation (par part)	155,55 €
Valeur de reconstitution (par part)	189,93 €
Valeur IFI (par part)	171,60 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART DEPUIS LE 1<sup>er</sup> JUIN 2022

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

**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.

**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).

### 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 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<sup>er</sup> 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

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 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) 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>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</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 2021 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 2023, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2022. 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.

### 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.