

# CORUM XL

# LE FIL D'ACTUALITÉS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2022

Cork  
Irlande  
Acquis le 20 mai 2021

**\* En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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



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

## LA SCPI CORUM XL DANS LE TOP 10 DU CLASSEMENT IEIF\*\*

Des objectifs de rendement annuel tenus depuis 2017, date de création de CORUM XL, et des performances supérieures à la moyenne de marché de 4,45 % (moyenne IEIF).



\*\*IEIF : institut de l'épargne immobilière et foncière, classement sur le rendement des SCPI à capital variable

Source : CORUM

Les méthodologies de classement sont disponibles auprès des organisateurs. La référence à un classement ne préjuge pas des performances futures.

# L'ÉDITORIAL



## ACHETER À CONTRE-COURANT DES TENDANCES

« *CORUM XL diversifie son patrimoine avec l'achat de 4 maisons de retraites au Royaume-Uni. L'occasion de profiter des atouts du marché britannique et d'un marché de l'immobilier de santé où la donne a changé depuis le début l'affaire Orpéa. A contre-courant ? Oui, et nous l'expliquons !* »

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur du groupe CORUM

Épargner implique de tenir compte de l'actualité française et internationale. La stupeur nous a saisis aux premiers jours du conflit en Ukraine ; nous prenons désormais conscience des conséquences de la situation sur notre avenir pour les mois et les années à venir. Parmi les sujets qui vous préoccupent : l'impact immédiat de cette crise sur votre épargne, et c'est une interrogation bien naturelle.

Je tiens d'abord à vous rassurer : aucun des 62 immeubles détenus par CORUM XL n'est situé en Ukraine ou en Russie. Ils sont répartis dans 12 pays. Cette diversification est un moyen efficace d'amortir les risques. Bien sûr, certaines des 135 entreprises locataires de votre SCPI peuvent subir indirectement les conséquences du conflit. Mais il s'agit principalement de groupes internationaux, solides et très diversifiés, en capacité d'absorber les répercussions de cette crise. Ces locataires sont engagés sur le long terme avec CORUM XL, ce qui nous donne une bonne visibilité sur le paiement des loyers et donc le versement de vos dividendes potentiels.

### LA SANTÉ, C'EST MAINTENANT !

Plus près de nous, ce sont les scandales Korian et Orpéa qui ont fait les gros titres de l'actualité, ternissant la réputation de tout un secteur. Il y a deux ans précisément, les journalistes me posaient la question de notre absence de l'immobilier de santé. C'était pourtant évident ! J'apportais deux explications. D'une part, dans un contexte marqué par l'épidémie de Covid-19, tous les investisseurs se ruiaient sur ce marché étroit : pour un immeuble à vendre, vous trouviez alors vingt acheteurs. Résultat, les prix flambaient et donc le risque augmentait. D'autre part, le risque réputationnel de l'immobilier de santé était largement sous-estimé. La rentabilité de ce modèle repose sur la vie de personnes fragiles ; c'est un aléa supplémentaire et pas des moindres. Les révélations de maltraitance dans certains établissements nous rappellent aujourd'hui la réalité de ce risque trop souvent ignoré : les récentes dénonciations ont fait l'effet d'une douche froide pour les investisseurs, et enclenché une correction des prix. L'onde de choc déborde d'ailleurs des frontières de l'Hexagone : en Belgique, plusieurs enquêtes ont été lancées.

C'est dans ce contexte et en toute logique que nous avons fait l'acquisition ce trimestre d'un portefeuille de quatre maisons de retraite médicalisées au Royaume-Uni. Je m'explique. Nous avons toujours revendiqué notre stratégie opportuniste, sans nous interdire aucun secteur, avec en ligne de mire votre intérêt. Désormais boudé par une partie des investisseurs, le secteur de la santé redevient porteur de bonnes affaires : les prix ont baissé. Restait donc à s'assurer que les personnes âgées qui séjournent dans ces établissements sont correctement traitées, afin d'atténuer le risque réputationnel. Les britanniques sont pragmatiques : ils ont mis en place depuis longtemps un système de notation des maisons de retraite comprenant quatre catégories : *Outstanding*, *Good*, *Requires Improvement*, et *Inadequate*. Le classement est consultable par tous et l'intérêt des exploitants est aligné avec celui des résidents. Le portefeuille que nous venons d'acquérir a donc été audité par la *Care Quality Commission* (l'organisme indépendant de régulation de la santé en Angleterre) qui a délivré la note *Good* à trois des quatre établissements. Plus complexe à noter en raison de son statut hybride, mi-maison de retraite/mi-établissement de santé, le quatrième a reçu l'appréciation *Requires Improvement*, sans que cela n'impacte la confiance que nous portons à cet immobilier. La Commission ne relève pas de manquements dans la qualité des soins, mais suggère des axes d'amélioration en termes de logistique et de remontées d'informations. Vous trouverez dans ce bulletin plus de détails sur cet investissement.

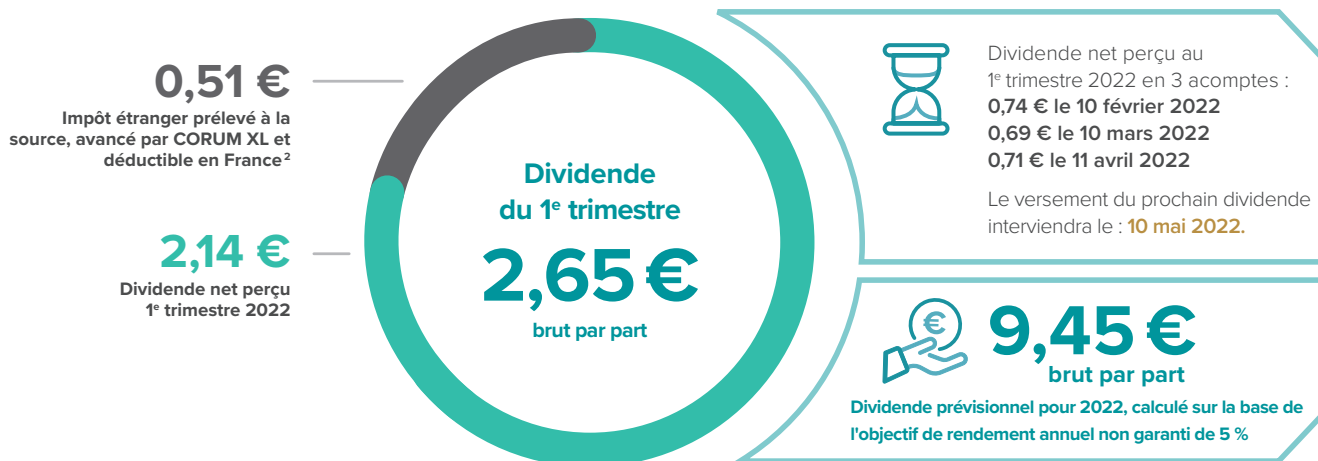
### TIRER PARTI DU COURS DE LA LIVRE

Cette acquisition illustre aussi notre faculté à investir au moment propice, afin de tirer parti non seulement du taux de change d'une devise étrangère face à l'euro, mais aussi des cycles de marché immobilier. Nous avons acheté ce nouveau portefeuille alors que le cours de la livre atteignait 1,18 €. Certes, la devise britannique est plus chère qu'il y a un an, mais c'est positif pour les immeubles que nous avons acquis dans le passé avec une livre moins chère, et cela reste un cours intéressant pour acheter. Rappelons que le cours de la livre atteignait 1,39 € le 31 mars 2015, quelques mois avant le référendum sur le Brexit. Selon nous, la monnaie britannique est toujours sur le chemin de la "rédemption" et va encore s'apprécier !

# LES PERFORMANCES

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

## DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>



## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



**32 596 ASSOCIÉS**

dont **2 860** qui ont rejoint la communauté des associés CORUM XL ce trimestre.

**494 666 8 578 2 534 0**

parts augmentant le capital

parts vendues et compensées par de nouveaux associés

parts vendues entre épargnants

part en attente de retrait

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/03/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 301 M€	1 209 M€
Capital nominal*	1 032 M€	959 M€
Nombre de parts	6 882 142	6 396 054
Nombre d'associés	32 596	29 736

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

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

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Valeur de réalisation* (par part)	163,63 €
Valeur de reconstitution* (par part)	199,25 €
Valeur IFI* (par part)	166,32 €

## PRIX DE REVENTE PAR PART

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

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et son règlement intégral.

### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

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

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

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 mars 2022)



**62**

Nombre d'immeubles



**135**

Nombre de locataires



**7,04 ANNÉES**

Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer

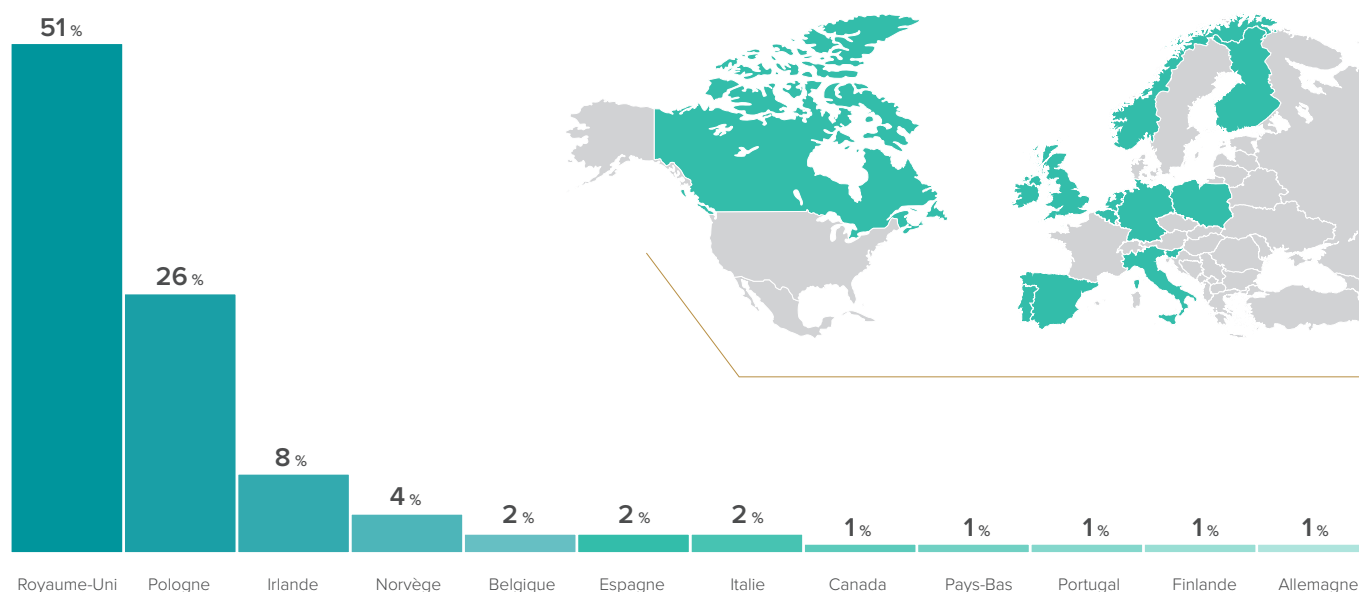


**496 676 m<sup>2</sup>**

Superficie totale (dont superficie vacante : 11 703 m<sup>2</sup>)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 mars 2022, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 mars 2022, % de la valeur vénale)



**72 %**

BUREAU



**20 %**

COMMERCE



**4 %**

ACTIVITÉ



**3 %**

SANTÉ



**1 %**

LOGISTIQUE

## TAUX D'OCCUPATION

(au 1<sup>er</sup> trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**99,31 %**

- **0,05 %** sous franchise de loyers
- **0,69 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (10 locaux)

- Varsovie LBP (1 210 m<sup>2</sup>)
- Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)
- Krakow (320 m<sup>2</sup>)
- Krakow Kapelenka (106 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)

Aucune vente au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**97,64 %**

- Cork (3 100 m<sup>2</sup>)
- Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 2 à Maastricht (350 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

1. Dont libération au 1<sup>er</sup> trimestre 2022

# 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

### DOOSAN POWER SYSTEMS

#### CRAWLEY

ACQUIS LE 19 JANVIER 2022

**Prix de l'acquisition :** 38 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,05 %

**Surface :** 12 680 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 11,8 ans  
**Locataire :** Doosan Power Systems



L'immeuble se situe au nord de la ville de Crawley, dans le Sussex, en Angleterre. La présence de l'aéroport Gatwick à proximité, deuxième aéroport du Royaume-Uni, encourage la croissance industrielle et commerciale de la ville. L'immeuble, implanté à 65 km de Londres, est facilement accessible depuis l'autoroute. Il se trouve au sein du quartier d'affaires de Manor Royal, aux côtés de nombreuses sociétés internationales telles que Nestlé, Jaguar Land Rover, Boeing, Virgin ou encore Thalès. La zone commerciale de Country Oak se situe également à proximité. Le lot est composé de deux bâtiments construits en 1992, Doosan House et Park House, d'une

surface totale de 12 680 m<sup>2</sup>. Il est entièrement occupé par le siège social britannique de la société Doosan Power Systems SA, filiale du conglomérat coréen Doosan Group, et plus particulièrement de Doosan Heavy Industries & Construction. Le Groupe est spécialisé dans l'énergie et la construction, et prépare sa transition énergétique. La filiale locale est fortement engagée sur le marché du Royaume-Uni : elle a conclu plusieurs contrats avec le gouvernement britannique pour une durée de 20 ans, afin d'aider à réduire les émissions de carbone d'une zone industrielle côtière, et de construire une centrale électrique utilisant la technologie de capture du gaz carbonique.

## ROYAUME-UNI

### INTEGRUM CARE GROUP LTD

#### SAINT LEONARDS-ON-SEA / HYTHE

ACQUIS LE 31 MARS 2022

**Prix de l'acquisition :** 38 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,8 %

**Surface :** 7 870 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Santé

**Durée du bail restant à courir :** 25 ans  
**Locataire :** Integrum Care Group Ltd



CORUM XL investit au Royaume-Uni dans un ensemble de 4 propriétés immobilières destinées à recevoir des personnes âgées. La première, Mulberry House, est à Saint Leonards-on-Sea, ville balnéaire située dans la banlieue d'Hastings dans la région du Sussex. La ville est une zone résidentielle disposant d'un long front de mer agréable, permettant d'offrir de nombreuses commodités à proximité, notamment des cafés, des restaurants, une pharmacie et des supermarchés. L'établissement médicalisé de 2 742 m<sup>2</sup> existe depuis de nombreuses années et a été étendu à sa capacité actuelle en 2002. Les trois autres propriétés, Hythe View, Balgowan House et Saltwood Care Centre sont situés à Hythe, ville

du Kent dans le sud-est de l'Angleterre. Il s'agit également d'une ville balnéaire. Principalement résidentielle, elle est populaire auprès des touristes britanniques mais également des retraités. L'entreprise locataire de ces quatre établissements en est l'ancien propriétaire. Il s'agit d'Integrum Care Group Ltd., groupe créé en septembre 2018 à l'occasion de l'acquisition de Mulberry House. Le Groupe a poursuivi son développement en 2019 avec l'investissement dans les 3 autres établissements. Il gère aujourd'hui ces 4 maisons de retraite, et prévoit d'étendre ses activités en acquérant 10 nouveaux établissements dans le sud-est de l'Angleterre, région qui ne bénéficie actuellement de la présence d'aucun opérateur de maison de retraite institutionnel.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 31/03/2022)

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 de 8 à 10 ans au moins, 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 de souscription

12 % TTI<sup>1</sup> du prix de part

Ces frais sont compris dans le prix d'acquisition. Ils rémunèrent notamment le service rendu par la société de gestion pour la recherche des immeubles et la collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Ces frais de souscription sont comparables aux "frais de notaire" (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>) et aux frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>2</sup>) payés lors d'un investissement immobilier en direct.

## Commissions de gestion

13,2 % TTC des loyers encaissés (en zone euro)  
16,8 % TTC des loyers encaissés (hors zone euro)

Elles sont directement prélevées sur les loyers par la société de gestion et ont pour rôle de la rémunérer pour ses différentes missions : gestion des locataires (essentielle en période de COVID), entretien des immeubles et valorisation du patrimoine ; quittancement, encaissement des loyers et redistribution sous forme de dividendes ; etc. Ces commissions ne s'appliquent que si les loyers sont encaissés, alignant ainsi vos intérêts et les nôtres.

Dans le cas d'un investissement en direct, ces frais peuvent être comparés aux frais liés à la gestion d'un bien : frais d'agence (4 et 7 % des loyers pour du non meublé et 7 et 15 % pour du meublé<sup>2</sup>), souscription à diverses assurances, charges de copropriété (si applicable), taxes, etc.

## Commissions de cession des parts

0 €

Votre SCPI CORUM XL n'applique pas de frais de revente de part.

## 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)

Elles interviennent uniquement dans le cas où une plus-value est réalisée et s'appliquent sur le prix de vente de l'immeuble. Ces frais permettent de rémunérer la bonne gestion du patrimoine immobilier, permettant ainsi d'aligner vos intérêts et les nôtres.

## Commissions de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

1 % HT du montant des travaux HT réalisés

Ces commissions correspondent aux actions spécifiques menées par la société de gestion pour assurer la mise en place et le suivi des gros travaux. Elles comprennent notamment la coordination avec les architectes, les frais des bureaux d'études, etc.

Dans le cadre d'un investissement immobilier en direct, ces frais sont comparables aux commissions sur travaux d'un maître d'ouvrage ou des frais de syndicat pour travaux (entre 1,5 à 4 %<sup>3</sup>).

1. Toutes Taxes Incluses

2. Source : immobilier.lefigaro.fr

3. Source : www.edito.seloger.com

## 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 le versement des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part : 6 882 142 parts \* 189 € = 1,301 milliard d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 6 882 142 parts \* 150 € = 1,032 milliards 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.

**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, 0,10 % en 2021) 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.

**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, 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.

**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).

# CORUM XL

## DANS L'ASSURANCE VIE

CORUM Life est un contrat d'assurance vie en unités de compte. Les unités compte sont les parts de SCPI, fonds obligataires et solidaires qui composent votre contrat CORUM Life. Ces fonds présentent des risques propres incluant celui de perte en capital. Contrairement au contrat d'assurance vie en fonds euros, CORUM Life n'offre aucune garantie en capital (sauf en cas de décès jusqu'à 65 ans). Les montants investis dans le contrat CORUM Life sont donc sujets à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, et présentent des risques dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### POURQUOI CHOISIR CORUM XL EN ASSURANCE VIE ?

#### Une fiscalité attractive

Vous bénéficiez, dans certaines conditions, d'une fiscalité attractive (taux d'imposition réduit ou exonération) sur le plus-values, dans le cadre des retraits, en cas de transmission.

#### Une épargne disponible

Vous pouvez demander à tout moment de récupérer tout ou partie de vos capitaux dans un délai de 2 mois maximum. L'avantage fiscal de l'assurance vie sur les plus-values se déclenche, quant à lui, après 8 ans de détention.

### LE CONTRAT D'ASSURANCE VIE DU GROUPE CORUM : CORUM LIFE

#### Les produits CORUM L'Épargne en exclusivité

CORUM Life est le seul contrat d'assurance vie du marché à proposer les produits de la gamme CORUM L'Épargne. Votre contrat peut inclure un maximum de 55 % de SCPI CORUM au total.

#### Un investissement accessible et flexible

Il vous est possible d'ouvrir un contrat CORUM Life à partir de 50 euros. Vous pouvez ensuite décider de vous constituer une épargne à votre rythme, en mettant en place des versements réguliers ou ponctuels en toute simplicité.

#### Une garantie en cas de décès jusqu'à 65 ans

100 % des sommes investies (hors frais) sont garanties en cas de décès jusqu'à 65 ans, sans frais supplémentaires.

#### Aucuns frais supplémentaires liés au contrat

Contrairement à la plupart des contrats d'assurance vie, vous ne vous acquittez d'aucuns frais supplémentaires en souscrivant aux produits CORUM L'Épargne via CORUM Life (aucuns frais d'entrée, d'arbitrage et de gestion du contrat), et ne supportez que les frais de souscription et de gestion afférents aux produits eux-mêmes, comme pour une souscription en direct.



### Avertissements

**Acheter des parts de SCPI CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 2 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **166,32 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. 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>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le Trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 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. L'assemblée générale de CORUM XL se tiendra le mardi 19 avril 2022.

### 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.



**FRAUDE : SOYEZ VIGILANT**

## AYEZ LES BONS RÉFLEXES

### face aux tentatives de fraude à l'investissement en suivant nos conseils

En cette période propice aux abus, CORUM souhaite sensibiliser aux bonnes pratiques à adopter et aux réflexes nécessaires avant tout investissement, afin de mieux éviter ces tentatives de fraudes.

- Ne pas communiquer vos coordonnées personnelles et bancaires à des interlocuteurs ou dans des formulaires qui ne peuvent pas être vérifiés.
- Ne pas croire tout ce qu'un interlocuteur dit au téléphone, car il n'est pas forcément celui qu'il prétend être.
- Ne pas céder aux pressions d'un interlocuteur, et prendre le temps de réfléchir.
- Se méfier des prix réduits et des promesses de rendement élevé et rapide, sans risque

**CORUM** | LES NOUVEAUX ÉPARGNANTS