

CORUM XL

LE FIL D'ACTUALITÉS

2^e TRIMESTRE 2022 VALIDE DU 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 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.

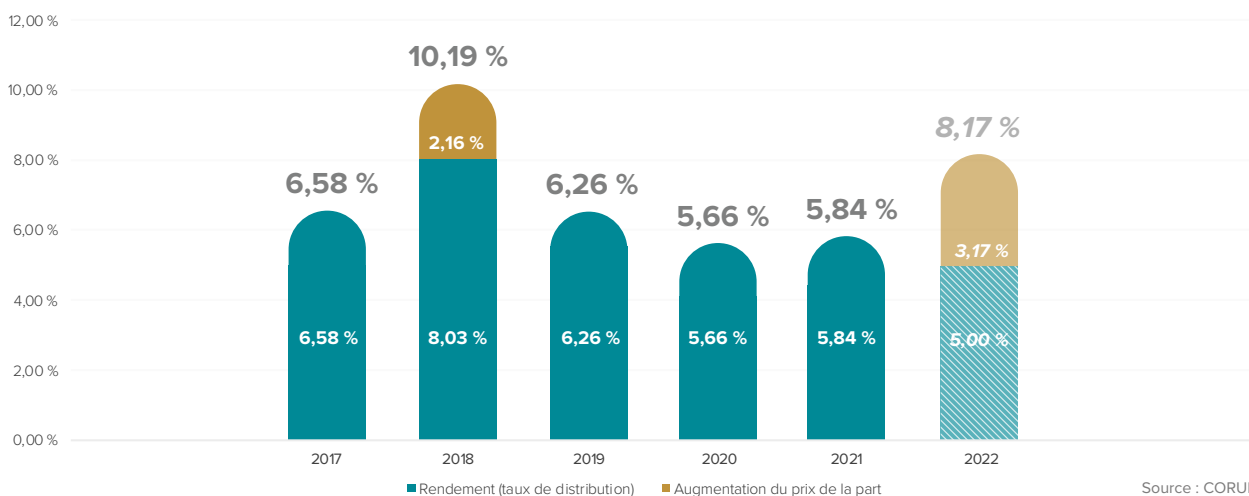
L'ESSENTIEL



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

LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM XL

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



Pour 2022, le rendement prévisionnel est calculé par rapport à l'objectif de rendement annuel non garanti de 5 %. Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

L'ÉDITORIAL



SCPI INTERNATIONALE : UNE RÉPONSE À L'INFLATION

Comment protéger votre pouvoir d'achat alors que l'inflation explose ? Grâce à des solutions d'épargne privilégiant les revenus réguliers. C'est l'objectif de votre SCPI lorsqu'elle déploie sa stratégie opportuniste dans et hors de la zone euro. Autre outil pour protéger votre épargne : augmenter le prix de part, comme ce trimestre.

Par Frédéric Puzin,
Fondateur du groupe CORUM

Les récents sondages qui se sont succédé pour palper le moral des Français avant les élections présidentielles l'ont montré : votre préoccupation n°1 concerne le pouvoir d'achat qui ne cesse de s'éroder depuis plusieurs mois. La faute à l'inflation. Elle atteint des niveaux que nous n'avions plus connus depuis le milieu des années 80 : +5,8 % sur un an au 30 juin en France, du jamais vu depuis septembre 1985, près de +9 % aux Etats-Unis ! Et la flambée des prix est loin de se calmer. L'explication ? Une demande repartie de plus belle lorsque la crise sanitaire a lâché un peu de lest, tandis que l'offre, elle, n'était pas au rendez-vous. C'est la loi du marché : quand la demande est plus forte que l'offre, les prix montent. CQFD. La guerre en Ukraine et les pénuries mondiales de matières premières qu'elle a enclenchées ou accentuées, n'ont fait qu'amplifier le phénomène.

Pour contrer l'inflation, les banques relèvent leurs taux d'intérêt, en cohérence avec la politique des banques centrales. Pourquoi ? Parce qu'augmenter les taux d'intérêt permet de renchérir le coût de l'endettement et donc de freiner l'accès au crédit pour les ménages et les entreprises. Conséquence : un ralentissement de la consommation et des investissements. Mais il y a une limite à la hausse des taux d'intérêt : les Etats sont eux-mêmes très endettés... Ils vont avoir du mal à supporter une hausse des taux dans leurs propres budgets. Un vrai nœud gordien ! En attendant, emprunter commence à coûter plus cher et le pouvoir d'achat des ménages s'érode.

Encore de bonnes affaires au Royaume-Uni

Dans ce contexte, il est d'autant plus important que vos placements soient performants, et servent des rendements idéalement supérieurs à l'inflation ! C'est la raison qui nous a conduits à sortir des frontières de l'Hexagone, et même de la zone euro. Avec une conviction : il est plus probable de trouver un trèfle à 4 feuilles sur un terrain de foot que dans la jardinière de son balcon ! En clair : l'international - l'investissement qui ne se limite pas à la France - offre un terrain de jeu qui multiplie les possibilités de réaliser de bonnes affaires.

Ce trimestre votre SCPI a de nouveau réalisé plusieurs achats au Royaume-Uni. Nous avons pu signer ces acquisitions alors que la livre valait seulement 1,16 €. Une valeur à comparer aux 1,39 € atteints peu avant le référendum sur le Brexit et même aux 1,19 € du début d'année. Contrairement à ce que nous imaginions, la fenêtre reste donc ouverte outre-Manche : le Royaume-Uni continue d'offrir des conditions historiquement très favorables à l'achat !

*Source : Insee

A plus long terme, la devise britannique pourrait s'apprécier, ce qui entraînerait de facto une hausse de valeur de votre patrimoine.

Gare à la performance globale...

Notre capacité à bien revendre les immeubles constitue l'un des leviers de performance pour votre épargne investie en SCPI. Autre levier : la perception des loyers auprès de nos locataires. En 2020 et 2021, malgré la crise sanitaire, nous avons pu encaisser presque tous les loyers attendus grâce à l'implication de nos équipes et à leur bonne connaissance des locataires. Conséquence : l'an dernier, CORUM XL a une fois de plus atteint, et même dépassé, son objectif de rendement de 5 %**, avec 5,84 %** réalisés et un objectif de TRI de 10 % sur 10 ans.

Troisième levier : augmenter le prix de part. Le 1^{er} juin, votre SCPI a pris le parti de revaloriser son prix de part de 3,17 %, qui est passé de 189 € à 195 €. Il s'agit de la seconde hausse en 5 ans pour CORUM XL, soit une augmentation de 5,4 % depuis l'origine. Elle témoigne de l'appréciation de la valeur des immeubles de la SCPI sur les différents marchés européens, ainsi que de l'évolution des devises des pays hors zone euro dans lesquels la SCPI est investie (livre sterling, couronne norvégienne, dollar canadien...).

La revalorisation du prix de part cristallise dans votre poche la création de valeur du patrimoine de votre SCPI. En clair, la valeur des immeubles augmente, il est donc normal que vous en profitiez concrètement, et seule l'augmentation du prix de part permet de le faire. Augmenter le prix de part n'est toutefois pas neutre pour les gérants de SCPI : à niveau de dividende distribué équivalent, la revalorisation fait baisser mécaniquement le rendement de la SCPI. Car servir 4 % de rendement sur la base d'une valeur de part de 105 plutôt que de 100 revient à servir 3,8 % de rendement et non plus 4 %. Ainsi, plus le prix de part s'élève, plus il devient compliqué de tenir les objectifs de performance. Pas étonnant que tous les gérants ne jouent pas le jeu...

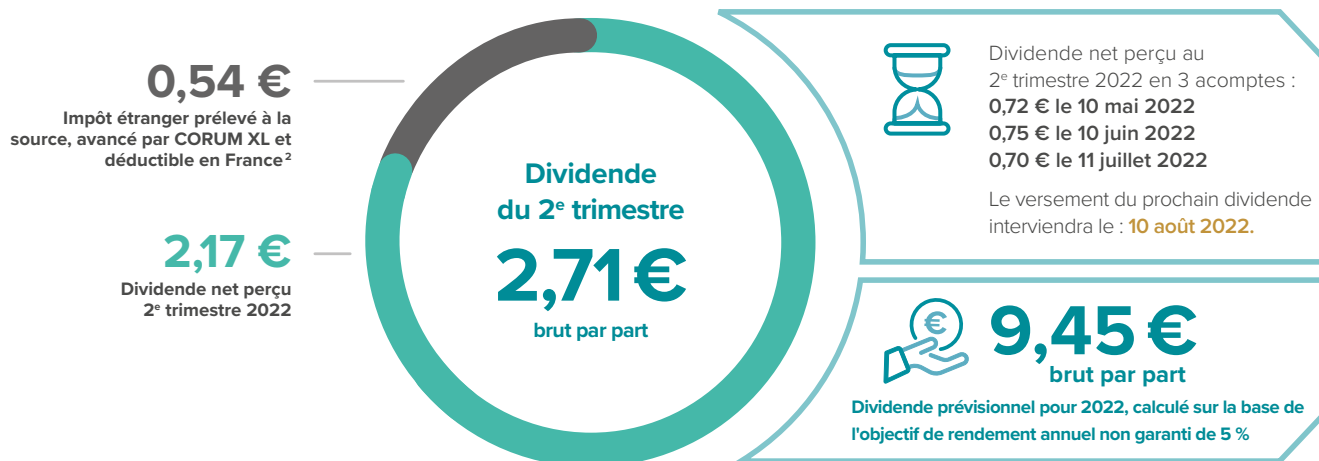
Je le déplore. Tout comme je déplore que le monde des SCPI tente d'imposer un nouvel indicateur – la « performance globale » – permettant aux SCPI d'annoncer des performances en hausse sur la seule base d'une hausse de valeur de leur patrimoine, même si celle-ci n'est pas répercutée dans votre poche via l'augmentation du prix de part. En d'autres termes : on tente de nous faire prendre des vessies pour des lanternes ! Tâchons de nous en souvenir dans quelques mois, lors de la publication des résultats annuels des SCPI... !

**net de frais de souscription et de gestion

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



ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



35 233 ASSOCIÉS

dont **2 637** qui ont rejoint la communauté des associés CORUM XL ce trimestre.

668 744 **10 640** **2 940** **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	30/06/2022	31/12/2021
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 470 M€	1 209 M€
Capital nominal*	1 131 M€	959 M€
Nombre de parts	7 540 238	6 396 054
Nombre d'associés	35 233	29 736

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1^{er} JUIN 2022

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

Une part (frais et commission de souscription inclus)	195,00 €
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>	21,06 €

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 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 €**

Date d'entrée en jouissance

**1^{er} JOUR DU
6^e 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 juin 2022)



65

Nombre
d'immeubles



153

Nombre
de locataires



6,76 ANNÉES

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

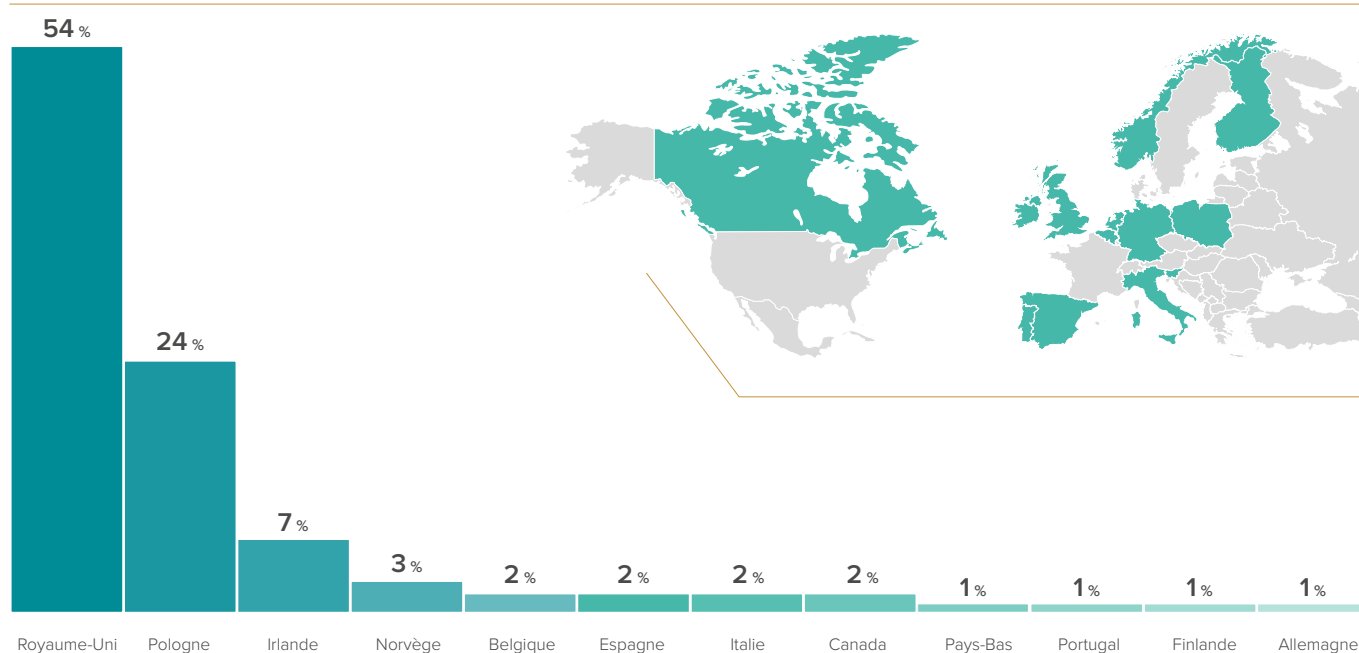


521 219 m²

Superficie totale
(dont superficie vacante : 13 116 m²)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 30 juin 2022, % de la valeur vénale)



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 30 juin 2022, % de la valeur vénale)



74 %
BUREAU



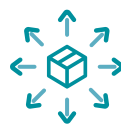
18 %
COMMERCE



4 %
ACTIVITÉ



3 %
SANTÉ



1 %
LOGISTIQUE

TAUX D'OCCUPATION

(au 2^e trimestre 2022)

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

98,95 %

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

97,48 %

- Dont **0,10 %** de loyers sous franchise
- **1,05 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (12 locaux)

- Varsovie LBP (1 210 m²)
- Varsovie F2 (3 885 m²)
- Krakow (320 m²)
- Belfast (1 969 m²)
- Cork (3 100 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Reading (257 m²)
- Krakow - Axis (564 m²)¹
- Krakow - Kapelanka (167 m²)¹
- Manchester St-James (97 m²)¹
- Welwyn (691 m²)¹
- Maastricht (350 m²)

**Aucune vente au cours
du 2^e trimestre 2022**

1. Dont libération au 2^{ème} 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

E.ON

NOTTINGHAM

ACQUIS LE 31 MAI 2022

Prix de l'acquisition : 35 M€
Rendement à l'acquisition : 6,9 %

Surface : 9 979 m²
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 5,3 ans
Locataire : E.ON



Nottingham est l'une des plus grandes zones urbaines du Royaume-Uni. La population de la ville est en croissance depuis près de 20 ans, et son dynamisme attire de nombreux étudiants et jeunes actifs : 30 % des habitants sont âgés de 18 à 29 ans. L'immeuble, nommé Trinity House, est situé en plein centre-ville, proche des principales zones commerçantes et des administrations. Construit en 2012, Trinity House a été conçu pour accueillir son locataire actuel, l'entreprise E.ON. Il compte 9 979 m² de bureaux répartis sur 10 étages, dont les derniers offrent une vue dégagée sur les toits de la ville. 83 places de

stationnement complètent l'aménagement. E.ON, fondée en Allemagne, est l'une des plus grandes sociétés européennes du secteur de l'énergie. Elle est cotée à la bourse de Francfort, et fait partie du DAX (principal indice boursier allemand regroupant 40 entreprises majeures). En 2021, son chiffre d'affaires s'est élevé à plus de 77 milliards d'euros, pour un résultat net de plus de 5 milliards d'euros. Au sein de Trinity House, E.ON a rassemblé et consolidé ses activités britanniques, auparavant réparties dans plusieurs immeubles à Nottingham. Son engagement dans cet immeuble, qu'il a fait bâtir pour répondre à ce besoin, est donc fort.

ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES

MANCHESTER

ACQUIS LE 20 JUIN 2022

Prix de l'acquisition : 40 M€
Rendement à l'acquisition : 6,5 %

Surface : 8 167 m²
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 6 ans
Locataire : Regus, Marsh,...



Le bâtiment, nommé St James Tower, est situé à Manchester, à 260 km au nord-ouest de Londres. L'agglomération du Grand Manchester est la 3^e plus grande ville britannique, et constitue le plus important marché de bureaux et centre financier du Royaume-Uni après Londres. Le bâtiment est situé dans le quartier des affaires du centre-ville à 5 minutes à pied de la gare principale, offrant ainsi des liaisons rapides vers la capitale (en 2 heures) - elles seront encore facilitées par la future ligne ferroviaire à grande vitesse actuellement en construction, qui mettra Londres à 1 heure. Le bâtiment a été construit dans les années 1960 et rénové plusieurs fois depuis les

années 1990. La propriété offre aujourd'hui 8 167 m² de bureaux, répartis sur 17 niveaux.

12 entreprises sont locataires de ce bâtiment. L'entreprise Regus occupe 30 % de l'espace. Multinationale spécialisée dans la location de bureaux et d'espaces de travail, elle offre ici à ses clients des espaces flexibles, ainsi que d'autres dédiés aux réunions. Le deuxième plus important locataire est le groupe Marsh, qui occupe 27 % des espaces. Marsh est une multinationale exerçant des activités dans le courtage d'assurance et la gestion des risques.

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.



Ce trimestre, votre SCPI a réalisé trois acquisitions au Royaume Uni, avec une livre sterling à 1,16 € : un cours relativement faible par rapport à l'euro et donc favorable pour nos achats. Le rapport entre la livre et l'euro oscille fortement ces temps-ci en raison du contexte économique tendu. Nous estimons toutefois que la devise britannique reste vulnérable à court terme et peut encore baisser (elle est temporairement tombée à 1,15 € mi-juin), en raison notamment de la détérioration des perspectives de croissance et de la politique monétaire de la banque centrale d'Angleterre. La fenêtre reste donc ouverte pour investir au Royaume-Uni, ce dont nous saurons profiter !

Philippe Cervesi, Directeur des investissements immobiliers du groupe CORUM

ROYAUME-UNI

MULTI-LOCATAIRES

WELWYN GARDEN CITY

ACQUIS LE 23 JUIN 2022

Prix de l'acquisition : 19 M€
Rendement à l'acquisition : 7,8 %

Surface : 6 313 m²
Typologie : Bureau

Durée du bail restant à courir : 3,5 ans
Locataire : Boeing, IAM RoadSmart, Panasonic,...



Welwyn Garden City, située à environ 30 km du cœur de Londres, compte environ 50 000 habitants. La propriété, nommée Albany Place, est située à 3 minutes à pied de la gare, qui relie Londres en moins de 40 minutes. Elle se compose de trois bâtiments reliés, construits dans les années 80, dont certaines parties ont été progressivement rénovées. Pour moderniser les bâtiments 2 et 3, un plan de rénovation et de renouvellement des équipements techniques, à hauteur de 1,1 million de livres va être mis en place sur les 5 prochaines années. Ce plan est financé par le vendeur ainsi que par les charges de services des locataires.

Le bâtiment central, est occupé par trois locataires. Le premier, Boeing Commercial Aviation Services, y a installé son service en charge de la rédaction des manuels techniques d'avions. Le deuxième, Everest 2020, est une société spécialisée dans la distribution et l'installation de portes et fenêtres. Enfin, IAM

RoadSmart, est le principal organisme caritatif en charge de la sécurité routière au Royaume-Uni.

Le second bâtiment est entièrement loué à Cereal Partners UK, une filiale de Nestlé spécialisée dans la production et la distribution d'aliments pour le petit-déjeuner.

Le dernier bâtiment est loué pour partie à la branche britannique de climatisation du groupe Panasonic, tandis que l'autre partie est actuellement vacante. Cette surface non occupée représente 11 % de la surface totale de la propriété : le vendeur a consenti pour cette partie une garantie locative de 30 mois, une durée considérée comme confortable pour trouver un nouveau locataire. Si un locataire était trouvé rapidement, cela pourrait même permettre de doubler le montant des loyers encaissés sur cette surface pendant une courte période



> Welwyn - Acquis le 23 juin 2022

LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

(au 30/06/2022)

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 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 de souscription

12 % TTI¹ 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'acquisition²) et aux frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente²) 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 notamment), 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 meublé²), 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 % TTI¹ 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 % du montant HT des travaux 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 %³).

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 : 7 540 238 parts * 195 € = 1,470 milliard d'euros.

Capital nominal : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 7 540 238 parts * 150 € = 1,131 milliard 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^{er} 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).

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 **171,60 €** par part depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1^{er} 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^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 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.

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 s'est tenue le 19 avril 2022, faute de quorum, elle a été convoquée une seconde fois le 10 mai 2022. L'ensemble des résolutions a été approuvé.

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 devez 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

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 30 juin 2022 : 1 131 035 709 €
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 Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - corum@corum.fr
www.corum.fr