CORUM XL

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS 3
INTRODUCTION 4
1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4
a) Les fondateurs 4
b) La Société de Gestion 5
2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 5
3 - MISE EN PERSPECTIVE 7
4 - MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ 7
5 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES 7
6 - PROCÉDURE D'ÉVALUATION 7
7 - PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT 7
CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 8
1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 8
2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 8
3 - PARTS SOCIALES 8
a) Valeur nominale et variabilité du capital 8
b) Forme des parts 9
4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 9
5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 9
6 - JOUISSANCE DES PARTS 10
7 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION 10
8 - GARANTIE BANCAIRE 10
CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE 11
1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 11
a) Registre des transferts 11
b) Pièces à envoyer à la Société 11
c) Jouissance des parts 11
d) Frais 11
2 - RETRAIT DES ASSOCIÉS 11
a) Modalités de remboursement et effets du retrait 12
b) Prix de retrait 12
c) Registre des demandes de retrait 12
d) Pièces à envoyer à la Société 12
3 - EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER 12
a) Informations générales 12
b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution 12
c) Exécution et règlement 13
d) Frais 13
e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 13
f) Couverture des ordres 13
g) Blocage du marché 13
h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 13
CHAPITRE III - FRAIS 14
1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION 14
2 - COMMISSION DE GESTION 14
3 - COMMISSION DE CESSION 14
4 - COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS 15
5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER 15
CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 16
1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 16
a) Participation 16
b) Convocation 16
c) Quorum 16
d) Majorité 16
e) Ordre du jour 16
f) Information des associés 17
g) Vote par correspondance 17
h) Consultation par correspondance 17
2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS 17
a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices 17
b) Provisions pour gros entretien 17
3 - DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS 18
a) Conventions particulières 18
b) Démarchage 18
4 - RÉGIME FISCAL 18
a) Revenus 18
b) Plus-value 21
c) Imposition sur la fortune immobilière 22
5 - MODALITÉS D'INFORMATION 23
a) Rapport annuel 23
b) Bulletin d'information 23
CHAPITRE V - LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 24
1 - LA SOCIÉTÉ 24
2 - ADMINISTRATION 24
3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE 25
4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES 25
5 - EXPERT IMMOBILIER 25
6 - DÉPOSITAIRE 26
7 - INFORMATION 26

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital ;
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;
- en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers et cours des devises, des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI.

Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI CORUM XL est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale conformément à l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI. Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier : la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

L'objectif de performance annuel (taux de distribution sur la valeur de marché) est de 5 % (non garanti). Le rendement de CORUM XL pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes de neutralisation fiscale (principalement crédit d'impôt ou taux effectif) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne et étrangère entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (cf. paragraphe "Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne autre que française").

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Les revenus distribués pourront être composés de revenus fonciers et/ou financiers mais aussi de potentielles plus-values immobilières constatées. Les revenus potentiels soumis à décision de l'Assemblée Générale ont été versés trimestriellement dès la création de la Société et sont versés mensuellement depuis le 1er janvier 2018.

INTRODUCTION

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

a) Les fondateurs

La société CORUM XL a été constituée le 09/12/2016 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « Société » ou la « SCPI ») à l'initiative des fondateurs ci-dessous indiqués.

Le capital social initial de la SCPI CORUM XL, de cinq millions cent soixante-dix-neuf mille cinquante euros (5 179 050 €), est divisé en 34 527 parts de 150 € de nominal, réparti entre :

Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de Parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription (en €)
ROUILLAT Andre	0,88%	303	45.450	50.001,06
BARRAL CADIERE Laurence	0,88%	303	45.450	50.001,06
BEAUQUIS Jérome	0,88%	303	45.450	50.001,06
MONCOUTIE David	0,88%	303	45.450	50.001,06
FAUCHIER MAGNAN Amaury	0,88%	303	45.450	50.001,06
Sr. e Sra. RISCH Jean-Yves	0,88%	303	45.450	50.001,06
FAUCHIER MAGNAN Diane	0,88%	303	45.450	50.001,06
COINTE Marie-France	1,76%	606	90.900	100.002,12
DESAILLY Jean	1,77%	610	91.500	100.662,20
SARL MKB Consult	1,76%	606	90.900	100.002,12
FRAPIER Jocelyne	1,76%	606	90.900	100.002,12
SARL Prat Consulting	1,76%	606	90.900	100.002,12
EL BAZE Anna-Veronique	3,51%	1212	181.800	200.004,24
BECHET-DOREL Anne	2,63%	909	136.350	150.003,18
HAMY Antoine	0,88%	303	45.450	50.001,06
HUBER Sylvie	0,88%	303	45.450	50.001,06
PUCHERCOS Guillaume	0,88%	303	45.450	50.001,06
BRUYAS Guy	1,74%	600	90.000	99.012,00
SARL DVH Optis Gestion	1,76%	606	90.900	100.002,12
SC LASAGERA	1,76%	606	90.900	100.002,12
SCI CAP 2050	1,76%	606	90.900	100.002,12
Sr. e Sra. MICHEL Alain	1,76%	606	90.900	100.002,12
Sr. e Sra. LE JUEZ Claude	0,88%	304	45.600	50.166,08
JOVIC Radoljub	0,88%	304	45.600	50.166,08
PRIVAT Michel	0,88%	304	45.600	50.166,08
SARL SCF	1,75%	605	90.750	99.837,10
SCI SMVA	0,87%	302	45.300	49.836,04
DIDIER Laurent	1,05%	363	54.450	59.902,26
SARL CAFEINE PRODUCTIONS	0,88%	303	45.450	50.001,06
SC ZENEXT	0,88%	303	45.450	50.001,06
BECHU Bernard	1,14%	393	58.950	64.852,86
SAS BELLANGER	1,75%	605	90.750	99.837,10
RUBAT Carole	1,40%	485	72.750	80.034,70
FOURNIER Francis	1,76%	606	90.900	100.002,12
ROYER François	1,76%	606	90.900	100.002,12
THENAULT Sylvie	0,88%	303	45.450	50.001,06
ZEMB Jacques	0,88%	303	45.450	50.001,06
MACQUET Marie-Hélène	0,88%	303	45.450	50.001,06
MACQUET Jean-Pierre	0,88%	303	45.450	50.001,06
DUPONT Jean-François	0,88%	303	45.450	50.001,06
SCI Immobiliere de l'aqueduc	0,88%	303	45.450	50.001,06
MERLE François	0,88%	303	45.450	50.001,06
LANTHIEZ-SOYEZ Edith	0,88%	303	45.450	50.001,06
YUNG-LAFARGUE Isabelle	0,88%	303	45.450	50.001,06
SCI Street Glide	1,76%	606	90.900	100.002,12
ALLAIN Olivier	0,88%	303	45.450	50.001,06
ITALIANO Antoine	0,88%	305	45.750	50.331,10
Sr. e Sra. FARINEZ Pascal	4,39%	1515	227.250	250.005,30
JURVILLIER Gilbert	0,88%	303	45.450	50.001,06
JURVILLIER Quentin	0,88%	303	45.450	50.001,06

Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de Parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription (en €)
TORTAJADA Stéphane	1,76%	606	90.900	100.002,12
LAHERA Francisco	1,45%	500	75.000	82.510,00
SCI LA CHATAIGNERAIE	0,87%	300	45.000	49.506,00
FAURE Vincent	0,88%	303	45.450	50.001,06
MASSET Emmanuel	1,06%	365	54.750	60.232,30
VANDAME Herve	0,88%	303	45.450	50.001,06
Sarl FINORGA	1,76%	606	90.900	100.002,12
SC Thann developpement	3,51%	1212	181.800	200.004,24
BRULEY Nicole	1,76%	606	90.900	100.002,12
BRULEY Heidi	1,76%	606	90.900	100.002,12
SAS Clos d'Arguzon	1,76%	606	90.900	100.002,12
SC MPA	0,88%	303	45.450	50.001,06
SARL AGAO	0,88%	303	45.450	50.001,06
VINCENT François	1,76%	606	90.900	100.002,12
SAS MAISON DUCRET	3,51%	1212	181.800	200.004,24
LANGLOIS d'ESTAINTOT Véronique	1,76%	606	90.900	100.002,12
Sr. e Sra. ARNAUD Pierre	0,88%	303	45.450	50.001,06
SCI RMCF Lamendin	0,88%	303	45.450	50.001,06
RAU Laetitia	0,88%	303	45.450	50.001,06
EPP Christian	0,88%	303	45.450	50.001,06
MADELIN Marie-Laetitia	0,88%	303	45.450	50.001,06
MOUQUET Pascal	0,88%	303	45.450	50.001,06
Sr. e Sra. VRIGNAUD Didier	0,88%	303	45.450	50.001,06
GOGUET DE LA SALMONIERE Hervé	0,89%	306	45.900	50.496,12
MANTE Michel	0,88%	303	45.450	50.001,06
TOTAL	**100,00%**	**34.527**	**5.179.050**	**5.697.645,54**

La souscription des fondateurs a eu lieu jusqu'au 8 décembre 2016.

Les fondateurs ont versé chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 150 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 15,02 € TTC (ne comprenant pas la part relative aux frais de collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée. Les fondateurs ont donc versé la somme unitaire de 165,02 € TTC par part et la somme totale de 5 697 646 €.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers.

Le capital social maximum statutaire à la création de la SCPI est fixé à 8 100 000 €.

b) La Société de Gestion

CORUM Asset Management (ci-après, "CORUM AM" ou la "Société de Gestion"), société de gestion de portefeuille agréée le 14 avril 2011 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-11000012, agrément AIFM en date du 10 juillet 2014 au titre de la directive 2011/61/UE, société par actions simplifiée, au capital de 600 000,00 €, dont le siège est sis 1 rue Euler à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 636 546, est désignée statutairement Société de Gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI.

2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

CORUM XL a pour objectif de constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés en zone euro et hors zone euro. Le capital maximum statutaire, à l'origine d'un montant de 8,1 M€ a évolué par décisions d'assemblée générale jusqu'à 2 000 000 000 € acté en Assemblée Générale Mixte le 9 juillet 2020.

Le patrimoine sera situé dans un premier temps en zone euro jusqu'à atteinte du capital social initial statutaire fixé à 8,1 M€. Les investissements en zone euro exclusivement perdureront jusqu'à atteinte d'un montant investi de 30 M€ sous réserve d'une augmentation de capital votée par l'Assemblée Générale (phase 1).

Dans un second temps (phase 2), au-delà du montant investi de 30 M€ de la phase 1, la diversification géographique sera étendue à toute l'Union Européenne (zone euro et hors zone euro) ainsi qu'aux pays suivants : Andorre, Norvège, Suisse, Serbie, Islande, Monaco (Pays hors de l'Union Européenne mais membre du Conseil d'Europe). Il est précisé qu'en l'état, le Royaume-Uni fait partie de l'Union Européenne et sera réputé faire partie des pays de la Phase 2 hors zone euro éligibles à l'investissement en cas de sortie de l'Union Européenne. Au cours de la phase 2, CORUM XL commencera à être exposée au risque de change.

Depuis mai 2019, la SCPI commence la phase 3, en investissant au-delà de l'Union Européenne. La stratégie d'investissement est entendue au Canada.

Les investissements seront réalisés dans tous types d'actifs immobiliers professionnels (bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, plateformes logistiques, loisirs...) dans le cadre d'une stratégie d'investissement ouverte privilégiant la valorisation du patrimoine au regard du positionnement du pays étudié dans son cycle immobilier et économique. Pour les pays hors zone euro, le niveau du taux de change euro/devise dans le contexte de ses cycles historiques sera également pris en compte. Enfin, les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement, ils seront détenus directement ou indirectement.

La diversification dans le temps des investissements sera une composante naturelle de la stratégie de la SCPI CORUM XL, tant en termes de typologie immobilière que de localisation géographique. Les investissements seront réalisés sur l'ensemble des pays de l'Union Européenne et certains pays hors Union Européenne une fois dépassé un volume d'investissement de 30 M€.

Concomitamment, CORUM XL s'exposera au risque de change sur la devise. Le risque devise fera également l'objet d'une diversification. La diversification du risque de change augmentera avec le temps et le volume des investissements hors zone euro.

La politique d'investissement conduite sera opportuniste selon les cycles des différents marchés immobiliers et de change, en privilégiant la valorisation à terme des actifs tout en recherchant une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI. En saisissant des opportunités d'investissement en fonction des différents cycles, CORUM XL constituera dans le temps un patrimoine immobilier permettant une mutualisation du risque du fait :

- d'une diversification en termes de typologies d'actifs,
- d'une diversification géographique des actifs.

La sélection des immeubles constitutifs du patrimoine sera réalisée en portant une attention particulière à la combinaison des paramètres suivants :

- la profondeur du marché locatif ;
- le dynamisme de la zone géographique ou son emplacement ;
- la qualité du locataire ;
- la durée du bail,

selon l'analyse propre à la Société de Gestion, fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché. La Société de Gestion analysera les prix des marchés et en fonction de l'évolution des prix constatée et de l'historique des cycles des marchés immobiliers, se positionnera, au regard de la conjoncture, sur les marchés qui offriront les rendements locatifs les plus favorables. Aussi, pendant les périodes où les prix de certains marchés immobiliers seraient considérés en haut de cycle, avec un risque de retournement du marché immobilier, les investissements seront orientés vers d'autres marchés immobiliers offrant des niveaux de prix et des rendements locatifs par conséquent plus favorables en considérant le ratio revenus locatifs/coûts d'acquisition des immeubles.

De manière similaire, pour les investissements potentiels en dehors de la zone euro, la Société de Gestion analysera le cours actuel du taux de change euro/devise concernée afin de le positionner au regard de son évolution historique. Les pays offrant un cours de leur devise favorable à l'euro seront privilégiés. Les actifs détenus dans les pays où le cours de change sera devenu défavorable à l'euro seront potentiellement arbitrés afin de profiter d'un effet de change positif.

La SCPI CORUM XL pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit. Les emprunts pourront être contractés en euro ou en devise. Ces emprunts seront réalisés auprès de grands établissements de crédit, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme dans la limite du montant maximum fixé en Assemblée Générale.

Le montant des emprunts contractés en euro ou en devise ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

Conformément à la décision des associés prise lors de l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2022, ce montant est fixé dans la limite d'un montant maximum de 800 000 000 €.

La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux et de change, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements financiers. Il pourra s'agir de contrats de couverture de taux dans le cadre de la mise en place des financements. La Société de Gestion pourra avoir recours à des contrats de couvertures de change dans le cadre d'investissement réalisés en devise dans des pays hors zone euro. Ces contrats ne sont pas comptabilisés à l'actif de la SCPI et figureront le cas échéant dans les éléments de hors bilan.

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. La SCPI répond aux exigences de transparence imposées par l'Art. 6 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). A ce titre, la Société de Gestion prend par ailleurs en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part de la Société de Gestion.

Au titre de l'article 7 du Règlement Européen Disclosure et compte tenu de sa taille, de la nature et de l'étendue de ses activités, la Société de Gestion n'est pas en mesure de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ayant un impact négatif en matière de durabilité.

Lorsque la stratégie d'un Fonds n'est pas axée sur l'investissement durable ou la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales et que la Société de Gestion a décidé (i) de ne pas intégrer le Risque de durabilité dans son processus de prise de décision ; et/ou (ii) de ne pas prendre en compte les impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, les impacts potentiels de cette décision sur la valeur de l'investissement doivent être pris en compte. Bien que la Société de Gestion ait pris cette décision sur la base de son analyse de la pertinence d'une telle intégration et/ou considération pour la stratégie de chaque Fonds, rien ne garantit que les facteurs qui sous-tendent son analyse ne changeront pas au fil du temps. La Société de Gestion pourra, le cas échéant, décider d'intégrer ces risques dans son processus de prise de décision et/ou de prendre en compte ces impacts négatifs à l'avenir.

Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis. Les risques liés à un investissement en SCPI et notamment ceux associés à la politique d'investissement, sontdétaillés dans l'avertissement aux investisseurs figurant en page 3 de la présente note d'information.

3 - MISE EN PERSPECTIVE

Depuis la création de CORUM XL, il était prévu qu'au-delà d'un montant investi de 60M€, la Société de Gestion envisagera la possibilité de proposer aux associés d'étendre la diversification des actifs immobiliers à d'autres pays étrangers.

Ayant atteint un montant investi de 60 M€, la Société de Gestion pourra proposer aux associés d'étendre la diversification des actifs immobiliers à d'autres pays étrangers tout comme cela a été fait pour le Canada.

Les formalités légales et réglementaires nécessaires seront un préalable à la réalisation des tels investissements dans d'autres pays étrangers lesquels seraient proposés aux associés, au cas par cas des pays ciblés et de l'approche par les risques mise en œuvre par la Société de Gestion.

4 - MODIFICATION DE LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à la validation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

5 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur du montant de sa part au capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

6 - PROCÉDURE D'ÉVALUATION

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM XL a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les cinq ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs les quatre années suivantes.

Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

7 - PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS A DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents. La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, locatif et juridique. Cet audit sera effectué par la Société de Gestion avec le concours des conseils externes de la Société. L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte notarié. Après signature d'un tel acte notarié, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriété et de bailleur, la Société supporte la responsabilité contractuelle attachée à une telle qualité. Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, chaque souscripteur reçoit sur un support durable un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants :

- le document d'information clé ;
- la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, le cas échéant, sa dernière actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le rapport annuel du dernier exercice social ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations relatives aux conditions d'émission en cours.

2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées.

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. À défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur.

Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire.

À cet égard, nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit :

- le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier ;
- le financement à crédit par un recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI pour pouvoir déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers ;
- le rendement des parts achetées à crédit, ou le cas de baisse des prix lors de la vente des parts, qui conduiraient le souscripteur à payer la différence.

Les souscriptions et versements sont à adresser par voie postale à CORUM XL - TSA 41864 - 02 325 SAINT QUENTIN Cedex où sont reçus au siège de la Société de Gestion, au 1 rue Euler à Paris (75008) ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion ou par voie électronique sur www.corumbutler.com.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CORUM XL et effectués sur le compte spécifique de la SCPI non rémunéré, à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public.

3 - PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale et variabilité du capital

La valeur nominale de la part est de 150 €. Sur décision du gérant, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales sont applicables aux fractions de parts sociales. Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire fixé au chapitre V, paragraphe 1, qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire. Il diminue par suite des retraits. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale ;
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements sur le capital constatés au cours du trimestre précédent.

Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum.

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 5 179 050 € au capital social statutaire maximum sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du RG AMF, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

b) Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles.

À chaque associé, il sera délivré ou mis à disposition une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un titre de propriété de ses parts.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

4 - MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

a) les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles ;

b) les frais de constitution, de recherche et d'investissement ;

c) les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion.

La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription.

Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements...).

Le prix de souscription des parts de la SCPI, fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II paragraphe 2.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle, par un expert immobilier, après acceptation par l'Autorité des marchés financiers ("AMF") de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Lorsque la Société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits.

Afin de garantir l'équité entre tous les porteurs de parts de la SCPI, toutes les souscriptions sont effectuées selon les mêmes modalités et dans les mêmes conditions de prix et de frais. Aucune réduction ne pourra être accordée.

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part sociale. Les anciens associés, ont la possibilité de souscrire des fractions de parts.

6 - JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion au 1er jour du 6ème mois suivant la souscription et son règlement est précisée dans le bulletin de souscription.

Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

7 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 195,00 € à compter du 1er juin 2022. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription.

Conditions valables depuis le 1er juin 2022 :

- Prix de souscription des parts : 195,00 €
- Valeur nominale : 150,00 €
- Prime d'émission : 45,00 €

dont commission de souscription due :

- au titre des frais de collecte 21,06 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement 2,34 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais 195,00 €

La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 12 % TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,80 % TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1,20 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

Afin d'assurer un traitement équitable des associés, ces conditions sont applicables à tout ordre de souscription intervenant à compter du 1er juin 2022. Elles sont mentionnées dans le bulletin de souscription.

Les modifications seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information (prix, jouissance, etc.).

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- le capital initial n'a pas été entièrement libéré ;
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du RG AMF pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

8 - GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit huit millions cent mille euros (8 100 000 €) doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit un million deux cent quinze mille euros (1 215 000 €) dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire portant sur un million quatre cent quatre-vingt-dix-huit mille cinq cents euros (1 498 500€) a été délivrée à la Société, par la banque BNP PARIBAS le 22/02/2017 à réception de la garantie bancaire originale délivrée par la banque. Ce cautionnement garantit aux associés de la SCPI, à l'exception des associés fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire, sont remboursés du montant de leur souscription.

Au 21 juin 2017, le capital social de la SCPI CORUM XL tel qu'il a été attesté par le Commissaire aux Comptes le 28 juin 2017, s'élevait, en nominal, à 2 088 450 € soit environ 25,78 % du capital maximum statutaire.

La caution bancaire délivrée par la banque BNP PARIBAS en date du 22 février 2017 est donc caduque depuis le dépassement des 2 575 755 € souscrits par le public, représentant plus de 15 % du capital social maximum, le 21 juin 2017.

CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts ni le retrait des parts.

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens, dans le respect des règles et limites fixées par les statuts, auxquels se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées au paragraphe 3 ci-après la cession des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente :

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts ;
- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.

Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

a) Registre des transferts

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

La cession est librement débattue entre les parties.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

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.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

b) Pièces à envoyer à la Société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

- le cerfa n°2759 signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement ;
- le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

La Société de Gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

c) Jouissance des parts

Les parts cédées 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 revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

2 - 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. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire,
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

À l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés.

À la date de la présente note, il n'existe pas de fonds de remboursement.

Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du RG AMF.

a) Modalités de remboursement et effets du retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion ;
2. La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier. Dans ce cas, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

b) Prix de retrait

Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes, en fonction des deux cas ci-dessus énoncés :

1. 171,60 € par part depuis le 1er juin 2022. Ce prix correspond au prix de souscription actuel de 195,00 € diminué de la commission de souscription de 23,40 € TTI ;
2. nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

c) Registre des demandes de retrait

Il sera 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.

d) Pièces à envoyer à la Société

L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa notification à la Société de Gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception. Les parts seront annulées.

3 - EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionnée à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société, prévu par l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

a) Informations générales

La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix :

- sur le site internet : www.corumbutler.com ;
- par téléphone auprès de la Société de Gestion au +33 (0)1 53 75 87 48.

b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la SCPI (www.corumbutler.com).

c) Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

d) Frais

Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III paragraphe 3 Commission de cession.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.

Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

La transmission des ordres peut également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

f) Couverture des ordres

La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat. À titre de couverture, la Société de Gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16.00 heures.

Les modalités s'appliquant à la Société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat.

Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de la SCPI CORUM XL. Ce compte ne porte pas intérêt. La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

g) Blocage du marché

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires par lettre recommandée avec avis de réception et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public sur le site internet www.corumbutler.com.

CHAPITRE III - FRAIS

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment et pour quelque cause que ce soit.

1 - COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12 % TTI du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,80 % TTI (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement, à hauteur de 1,20 % TTI (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

2 - COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion :

- En zone euro, de 13,20 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets répartie de la façon suivante :
  - 8,40 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel) et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) ;
  - 4 % HT, soit 4,80 % TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.
- En dehors de la zone euro, de 16,80 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets répartie de la façon suivante :
  - 11,38 % TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société (notamment, la comptabilité, la tenue du registre des associés, le bureau et le personnel) et la distribution des bénéfices (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) ;
  - 4,52 % HT, soit 5,42 % TTC (au taux de TVA en vigueur) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Il est précisé que le maximum de commission de gestion serait de 16,80 % TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets, ce taux maximum correspondrait à un patrimoine exclusivement en dehors de la zone euro.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (comptabilité, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices.

Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques... ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- les frais des membres du Conseil de Surveillance ;
- les frais des Commissaires aux Comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;
- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;
- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles, associations professionnelles.

3 - COMMISSION DE CESSION

Pour les cessions de parts ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations/successions), la Société de Gestion ne perçoit pas de commission.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

4 - COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value.

La commission sera égale à 5 % TTI du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente.

Cette commission, exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006, sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera égale à 1 % HT du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

a) Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire ou au Président de l'assemblée doivent indiquer les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Le Président de l'assemblée émet un vote favorable en cas de résolution présentée et agréée par la Société de Gestion. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée sur 1ère convocation.

b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :
- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins 20 jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux Assemblées Générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

c) Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, réunissant :
- pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1ère convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

d) Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

e) Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €.

Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 0,50 % pour le surplus du capital.

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le capital à représenter.

La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

f) Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes ;
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années, les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

g) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard le jour de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

h) Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les dispositions comptables applicables aux SCPI sont régies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 et applicable au 1er janvier 2017.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes mensuels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant la date d'arrêté comptable.

b) Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles.

La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

3 - DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

a) Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société. Les dispositions de présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

b) Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code Monétaire et Financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers).

Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI).

La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

4 - RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative, règlementaire, jurisprudentielle, et administrative ultérieure.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les modalités d'imposition des plus-values et revenus éventuels peuvent dépendre en particulier de leur situation fiscale propre et du lieu de leur domicile fiscal. Les investisseurs sont donc invitésà consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Les sociétés civiles de placement immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du Code Général des Impôts. Une SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Les associés font l'objet d'un document établi chaque année par la Société de Gestion et adressé en temps utile pour leur permettre d'établir leur déclaration de revenus.

Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier au-delà des frontières françaises, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère.

a) Revenus

Les revenus de la SCPI sont principalement composés de revenus locatifs auxquels s'ajoutent éventuellement les revenus financiers issus du placement des capitaux en attente d'investissement.

Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

Le résultat fiscal imposable à l'impôt sur le revenu est constitué des recettes nettes de la SCPI à savoir revenus encaissés diminués des charges décaissées. Le résultat comptable étant quant à lui déterminé selon des règles différentes (à savoir en fonction des produits et charges rattachés à l'exercice même s'ils ne sont pas encaissés ou décaissées), il existe une distorsion entre le résultat de la SCPI et le résultat imposable réparti entre les associés.

N.B. :

Dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019, l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que des règles particulières de détermination des revenus ont été instaurées au titre des revenus fonciers perçus en 2018, en 2019 et en 2020.

L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscales des revenus de la SCPI seraient susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraient détenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices agricoles.

1°) REVENUS DE SOURCE FRANÇAISE

A hauteur de leur part de bénéfices sociaux, les associés de la SCPI sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers.

Associés domiciliés fiscalement en France

Revenus fonciers

Il convient de distinguer, d'une part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles, et d'autre part le régime du micro-foncier où la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus bruts perçus.

RÉGIME RÉEL DE DROIT COMMUN

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable. Le revenu imposable n'est pas égal au revenu distribué en raison de la distorsion comptable et fiscale visée ci-dessus. Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre les revenus bruts encaissés et les dépenses déductibles effectivement payées. Le revenu imposable est donc calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, sous déduction des charges autorisées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) de la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année.

Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est ainsi soumis à l'impôt progressif sur le revenu (taux marginal d'imposition de 45 %). Il supporte en outre, des prélèvements sociaux de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2021).

S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans certaines conditions.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de SCPI sont conservées durant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

RÉGIME DU MICRO-FONCIER

Les revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent être soumis au régime du micro-foncier dès lors que i) l'associé perçoit d'autres revenus fonciers de propriétés urbaines ou rurales détenues directement, et ii) le montant annuel des revenus fonciers bruts n'excède pas 15 000 €.

Un associé de SCPI qui cesserait, dans le courant de l'année, de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct,ne pourrait pas bénéficier du régime du micro-foncier. Il relèverait du régime réel d'imposition.

Revenus financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %, soit une imposition forfaitaire globale de 30 %.

Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU.

Au plus tard le 15 du mois suivant celui de leur mise en paiement, la Société de Gestion opèrera un prélèvement à la source de 12,8 %, au titre d'un acompte de l'impôt sur le revenu. L'impôt sur le revenu définitif sera déterminé, l'année suivant celle de la mise en paiement, selon les règles propres au PFU ou selon les règles du barème progressif (sur option du bénéficiaire). Le prélèvement à la source de 12,8 % opéré par la Société de Gestion s'imputera sur l'impôt sur les revenus, l'excédent éventuel étant remboursé. La Société de Gestion prélèvera également, au plus tard le 15 du mois suivant celui de la mise en paiement, les prélèvements sociaux de 17,2 %.

Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € pour une personne célibataire ou à 75 000 € pour un couple, pourront demander à être dispensées de ce prélèvement en adressant à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du Code Général des Impôts - CGI). Cette attestation sera adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1er janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement sera appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

Associés non domiciliés fiscalement en France

Revenus fonciers

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source française. Le montant des revenus nets fonciers imposables indiqué par la Société de Gestion, est porté dans la déclaration annuelle de revenus souscrite en France. Il est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, selon le barème progressif.

Conformément aux dispositions de l'article 197 A du CGI, et sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, le taux d'imposition en France des revenus perçus par des personnes physiques non-domiciliées fiscalement en France est de 20 % jusqu'à un seuil de 27 519 € de revenu net imposable et de 30 % au-delà. Pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer, le taux minimum s'élève à 14,4 % et à 20 % au-delà de 27 519 €.

À compter de l'imposition des revenus fonciers perçus en 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen ou en Suisse, sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée –CSG- et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale – CRDS-France). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

Revenus financiers

Les revenus financiers perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France sont, en principe, exclusivement imposables dans l'Etat de résidence des associés. Ces associés ne supportent ainsi aucune imposition en France à raison de ces revenus.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

2°) REVENUS DE SOURCE ETRANGERE

Associés domiciliés fiscalement en France

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'Etat de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Ainsi :

a) Selon la règle du taux effectif, le montant des revenus fonciers étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;

b) Selon la règle du crédit d'impôt généralisé, le montant des revenus fonciers étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, et un crédit d'impôt, égal à l'impôt français est accordé (i.e., impôt qui aurait été payé en France sur ces revenus).

Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un Etat étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit Etat, la Société de Gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI collecte, pour le compte de ses associés, les impôts payés à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de Gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

1°) REVENUS DE SOURCE FRANÇAISE

Associés domiciliés fiscalement en France

La quote-part des résultats sociaux revenant aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles fixées aux articles 38 et 39 du CGI, applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le taux est compris entre 15 % et 26,5 % en 2021 (le taux de l'impôt sur les sociétés devrait être progressivement abaissé à 25% d'ici 2022).

Associés non-domiciliés fiscalement en France

L'associé d'une société de personnes française, non domicilié fiscalement en France, est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la Société.

Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus perçus de la SCPI sont, en principe, soumis à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non résidente, selon les mêmes modalités que les associés résidents.

Ces sociétés sont ainsi tenues de déposer, chaque année, une déclaration de résultats mentionnant leur quote-part de revenus imposable en France.

2°) REVENUS DE SOURCE ÉTRANGÈRE

Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangères sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble.

Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur le feuillet n° 2058-A de la liasse fiscale).

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

b) Plus-value

Les associés de la SCPI peuvent être redevables d'un impôt en France sur les plus-values immobilières réalisées i) lors de la cession d'un immeuble par la SCPI et/ou ii) lors de la cession ou du rachat de leurs parts.

Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

N.B. :

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que des règles particulières de détermination fiscales des plus-values susceptibles de s'appliquer dans l'hypothèse où les parts de la SCPI seraientdétenues par l'intermédiaire de sociétés de personnes, non soumises à l'impôt sur les sociétés, exerçant une activité professionnelle dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux et des bénéfices agricoles.

1°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS EN FRANCE

Associés domiciliés fiscalement en France

Les principales caractéristiques du régime d'imposition des plus-values, sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés translucides fiscalement (relevant des dispositions de l'article 8 du CGI) ;

- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux de 17,2 % (représentant un taux d'imposition de 36,2 % au 1er janvier 2019) ;

- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour durée de possession. Depuis le 1er septembre 2013, le taux et la cadence des abattements diffèrent pour les besoins de la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. 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 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e pour les seuls prélèvements sociaux. Il en résulte que les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans, et des prélèvements sociaux à l'issue d'un délai de 30 ans. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux ;

- depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 €. Au-delà de ce montant, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème dont le taux est fonction du montant de la plus-value et varie de 2 % à 6 %. 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. Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont soumises à cette taxe. Le seuil d'imposition de 50 000 € s'apprécie au niveau de l'ensemble des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu ;

- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. L'exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Les plus-values de cessions de parts doivent être déterminées conformément aux règles définies par la jurisprudence Quemener *(CE, 16/02/2000 n°133296)*. Ainsi, pour les besoins de la détermination de la plus-value de cession imposable, le prix d'acquisition des parts est i) majoré, d'une part, de la quote-part des bénéfices de la société ou du groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux résultats imposés de celui-ci antérieurement à la cession et, d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler, et ii) minoré d'une part des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé.

La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués dans le mois de la cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de la SCPI. La Société de Gestion a tout pouvoir, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value imposable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs, en cas de cession de parts, à lui communiquer tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les plus-values immobilières imposables réalisées par les associés non-domiciliés fiscalement en France sont déterminées de la même manière que pour les associés domiciliés fiscalement en France.

Ils sont redevables d'un prélèvement de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, ainsi que, le cas échéant, d'un prélèvement au titre de la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € (cf. ci-dessus). Le paiement est effectué en même temps que le dépôt de la déclaration de plus-value, soit dans le mois de la cession, et est libératoire de l'impôt sur le revenu.

À compter de l'imposition de plus-values immobilières réalisées en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Economique Européen ou en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS en France. Les plus-values demeurent, cependant, soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas ces conditions d'affiliation, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les associés domiciliés ou établis dans un Etat non partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans.

2°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS À L'ÉTRANGER

Associés domiciliés fiscalement en France

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation des immeubles. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son Etat de résidence.

Associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés

1°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS EN FRANCE

Associés domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Cette quote-part est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés. L'impôt sur les sociétés fait l'objet d'un prélèvement non libératoire lors du dépôt de la déclaration de plus-values dans le mois de la cession.

Les associés personnes morales non-résidentes domiciliés ou établis dans un Etat non partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros.

2°) PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS À L'ÉTRANGER

Associés domiciliés fiscalement en France

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation de l'immeuble. En fonction des Etats concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Associés non-domiciliés fiscalement en France

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son Etat de résidence.

c) Imposition sur la fortune immobilière

À compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est abrogé et remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière.

L'impôt sur la fortune immobilière est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à 1 300 000 € (seuil en vigueur au 1er janvier 2019). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au contribuable ainsi que des parts ou actions de sociétés leur appartenant, à hauteur de la fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de Gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

5 - MODALITÉS D'INFORMATION

a) Rapport annuel

Conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RG AMF, chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés :

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de la période ;
- le rapport du Conseil de Surveillance ;
- les rapports du Commissaire aux Comptes ;
- les informations relatives aux rémunérations versées par la Société de Gestion, conformément à l'instruction AMF DOC-2019-04.

b) Bulletin d'information

Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, à fréquence au moins semestrielle, dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque semestre, est diffusé aux associés, ou mis à disposition sur le site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du semestre écoulé.

Cependant, la Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

CHAPITRE V - LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - LA SOCIÉTÉ

DÉNOMINATION SOCIALE :

« CORUM XL »

SIÈGE SOCIAL :

1 rue Euler, 75008 Paris

NATIONALITÉ :

Française

REGISTRE DU COMMERCE :

824 562 581 RCS PARIS

FORME JURIDIQUE :

SCPI – Société civile de placement immobilier.

CORUM XL est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, notamment par les articles L.214-86 à L.214-120 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par les statuts.

DÉPÔT DES STATUTS :

Les statuts ont été publiés aux Petites Affiches en date du 23 décembre 2016.

OBJET SOCIAL :

Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la Société a pour objet principalement l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en France et à l'étranger.

DURÉE :

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social commence à la date de l'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre 2017.

CAPITAL INITIAL :

5 179 050 €

CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE :

2 000 000 000 €

2 - ADMINISTRATION

- La gestion est assurée par la société de gestion de portefeuille CORUM Asset Management (CORUM AM)

SIÈGE SOCIAL :

1 rue Euler, 75008 Paris

NATIONALITÉ :

Française

FORME JURIDIQUE :

Société par Actions Simplifiée

NUMÉRO REGISTRE DU COMMERCE :

RCS Paris 531 636 546

OBJET SOCIAL :

Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

CORUM AM a reçu de l'Autorité des marchés financiers, l'agrément société de gestion de Portefeuille sous le n° GP-11000012 en date du 14 avril 2011 et a été agréée au titre de la directive AIFM 2011/61/UE en date du 10 juillet 2014.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE :

CHUBB Insurance Company of Europe SE, police n°FI0082353679

CAPITAL :

Le capital de CORUM AM est de 600 000 € détenus à concurrence de :

BUTLER CORUM SAS : 100 %

CONSEIL DE SURVEILLANCE :

- CORUM BUTLER SAS (représentée par Monsieur Walter Butler), Président
- Monsieur Frédéric Noirot-Nerin, Membre

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins et douze au plus, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée. Toute candidature devra mentionner, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette liste sera jointe à la convocation en Assemblée Générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance sont élus pour une durée de trois (3) ans au maximum et sont rééligibles.

À la date du présent document, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale Mixte du 9 juillet 2020 :

Composition du Conseil de Surveillance	Profession exercée	Date de fin de mandat
Mme Lesly BAPTE	Expert immobilier junior	31/12/2022
M. Guillaume DELBECQ	Responsable projets	31/12/2022
M. Alain JOYE	Cadre expert	31/12/2022
Mme Marie-Hélène MACQUET	Responsable immobilière	31/12/2022
M. Emmanuel MASSET	Profession libérale	31/12/2022
M. Stéphane TORTAJADA	Cadre financier	31/12/2022
BA CONSEIL représentée par M. Benjamin ANDRE	Dirigeant	31/12/2022
SCI Financière de l'Aqueduc représentée par M. Pierre CLASQUIN	Gérant	31/12/2022

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

PricewaterhouseCoopers, représenté par Jean-Baptiste Deschryver, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2016, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2022.

Suppléant :

Jean-Christophe Georghiou, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 20 décembre 2016, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2022.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La société Jones Jang Lassalle (JJL), 40-42 rue de la Boetie, 75008 Paris, est désignée par l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2022 pour une durée de cinq ans, en qualité d'Expert Immobilier. Conformément à la réglementation, il a pour mission d'expertiser

ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des marchés financiers.

Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

6 - DÉPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :

- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la Société ;
- le contrôle de la régularité des décisions prises ;
- le suivi des flux de liquidités au quotidien ;
- la tenue des comptes espèces.

Le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion et dont la nomination a été ratifiée par l'Assemblée Généraleconstitutive des associés en date du 20 décembre 2016 est CACEIS Bank France, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1 273 376 994,56 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 692 024 722 et dont le siège social est sis, 1-3 place Valhubert, 75013 Paris.

7 - INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site internet.

La personne responsable de l'information est :

Monsieur Frédéric PUZIN

E-mail : corum@corum.fr

Adresse postale : 1 rue Euler, 75008 Paris

Téléphone : 01 53 75 43 92

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

CORUM Asset Management, 1 rue Euler, 75008 Paris, représentée par Monsieur Frédéric PUZIN.

La Société de Gestion

CORUM Asset Management,
M. Frédéric PUZIN

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-13 9° et L.8214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement Général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°19-10 en date du 28 mai 2019.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

SCPI CORUM XL
RCS Paris 824 562 581
Siège social : 1 rue Euler 75008 Paris

Mis à jour le 1er juin 2022

CORUM XL

www.corumbutler.com