

# LE FIL D'ACTUALITÉS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024 - DONNÉES AU 31 MARS 2024

VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2024

N° 27

CORUM  
XL

publié le 17 avril 2024

BE



La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de devises et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

## DEPUIS 7 ANS, LES SITUATIONS DE CRISES SONT SOURCE D'OPPORTUNITÉS POUR VOTRE SCPI

Depuis 2017, CORUM XL a profité d'une livre sterling et d'un marché immobilier fragilisés par le Brexit pour acheter massivement au Royaume-Uni. Aujourd'hui, d'autres marchés sont en difficulté... et donc synonymes de nouvelles opportunités à l'achat pour votre SCPI. A contrario, avec une livre qui se redresse outre-Manche, 2024 pourrait bien être une année intéressante pour commencer à réaliser les premières cessions du patrimoine britannique de CORUM XL...

Lorsque nous avons lancé CORUM XL en 2017, en vous proposant d'investir pour la première fois en SCPI en dehors de la zone euro, nous avions un objectif : ouvrir le champ des possibles. En l'occurrence : tirer parti de cycles de marché auxquels vous n'aviez pas encore accès, et jouer avec le cours des devises. Votre SCPI a investi dans 11 pays, exclusivement hors de France. Dès sa création, elle s'est intéressée au Royaume-Uni, où les discussions autour du Brexit faisaient plonger la livre et fragilisaient le marché immobilier. Profitant de cette livre faible (1,19 euro pour une livre au 9 décembre 2016, jour du lancement de CORUM XL, contre 1,45 euro en août 2015) et de prix immobiliers attractifs, elle a largement investi outre-Manche, jusqu'au cœur de Londres en 2022. Avec une idée en tête : guetter le jour où la livre et les prix immobiliers auraient suffisamment repris de couleurs pour commencer à revendre des immeubles et espérer réaliser des plus-values à vous redistribuer. Or depuis plusieurs mois, la livre sterling est repartie à la hausse, affichant 1,17 euro pour une livre au 31 mars 2024 contre 1,15 euro au 31 décembre 2023... à comparer au cours moyen auquel CORUM XL a acheté son patrimoine britannique, c'est-à-dire 1,14 euro pour une livre. Si la tendance actuelle se maintient, l'occasion de céder certains immeubles au Royaume-Uni pourrait bien se présenter dès 2024...

### Investir est aujourd'hui mieux rémunéré

Une certitude en attendant : en deux ans, le monde de l'épargne a changé. Nous sommes passés d'un univers de taux bas (OAT 10 ans à 0,2 % le 3 janvier 2022)<sup>1</sup> à un univers où les taux ont retrouvé des niveaux plus « normaux » (OAT 10 ans à 3,56 % mi-octobre 2023)<sup>1</sup>. Dans la foulée, les acquéreurs se sont raréfiés, les prix immobiliers se sont orientés à la baisse et le marché a fini par entrer dans ce qu'il convient bien d'appeler une « crise immobilière ».

Voilà pour la vision du « verre à moitié vide ». Regardons maintenant le « verre à moitié plein » : le corollaire de la hausse des taux, c'est que l'argent a retrouvé de la valeur ; investir est à nouveau rémunérateur. Nous le constatons depuis plus d'un an maintenant : les immeubles que nous achetons offrent des rendements au jour de leur acquisition plus élevés qu'au cours des années précédentes. En 2023, les immeubles acquis par votre SCPI offraient un rendement moyen de 6,93 % au jour de leur achat, contre 6,66 % pour ceux achetés en 2022. Des chiffres à comparer également à l'objectif de performance annuel de CORUM XL, fixé à 5 % depuis son lancement. La mécanique est simple : à loyer équivalent, pour qu'un immeuble rapporte plus, il faut le payer moins cher, ce qui est aujourd'hui possible à la faveur de la « crise immobilière » qui frappe l'Europe. A nous, gérants de votre épargne, de savoir jongler avec les marchés des différents pays qui composent le « terrain de jeu » de votre SCPI, puisque tous ne subissent pas la crise au même moment, ni avec la même intensité.

### Une bonne visibilité sur les loyers grâce à des baux très longs

Indicateur souvent moins regardé que le niveau de rendement servi par une SCPI et pourtant essentiel pour votre épargne : la durée sur laquelle les locataires des immeubles détenus restent engagés à payer leur loyer. Plus elle est longue, meilleure est la visibilité sur les futurs rendements. Or, dans le cadre de ses récentes acquisitions, CORUM XL a eu l'opportunité de signer des baux particulièrement longs : près de 20 ans pour le Hub Hôtel à Varsovie (Pologne, décembre 2023), près de 19 ans pour l'immeuble acquis à Liverpool (Angleterre, septembre 2023), et même 25 ans pour l'hôtel Ahoy à Rotterdam (Pays-Bas, septembre 2023).

Conclusion : plus votre SCPI sera en mesure d'acheter des immeubles aux conditions actuelles, mieux elle se positionnera pour préparer les performances potentielles de demain.

CORUM XL espère profiter des mois qui viennent pour continuer à diversifier ainsi son patrimoine, grâce à votre confiance et à l'épargne que vous lui apportez. De prochains achats sont d'ailleurs en cours de finalisation. Rendez-vous dans trois mois pour en savoir plus ! En attendant, votre SCPI poursuit sa vocation première : vous verser mensuellement des dividendes potentiels issus des loyers, avec encore un rendement de 5,40 %<sup>2</sup> en 2023. Pas sûr que les produits d'épargne capables d'en faire autant soient aujourd'hui légion...

1 Taux indicatif des bons du Trésor et OAT à 10 ans, source Banque de France. L'OAT 10 ans est le taux qui sert de référence pour la dette et donc pour les investissements. En effet, lorsqu'une banque est sollicitée dans le cadre d'un projet immobilier, elle emprunte elle-même de l'argent à long terme sur le marché interbancaire pour financer le projet. Elle prête ensuite à l'investisseur la somme souhaitée, en appliquant un taux d'intérêt calqué sur celui de l'OAT 10 ans.

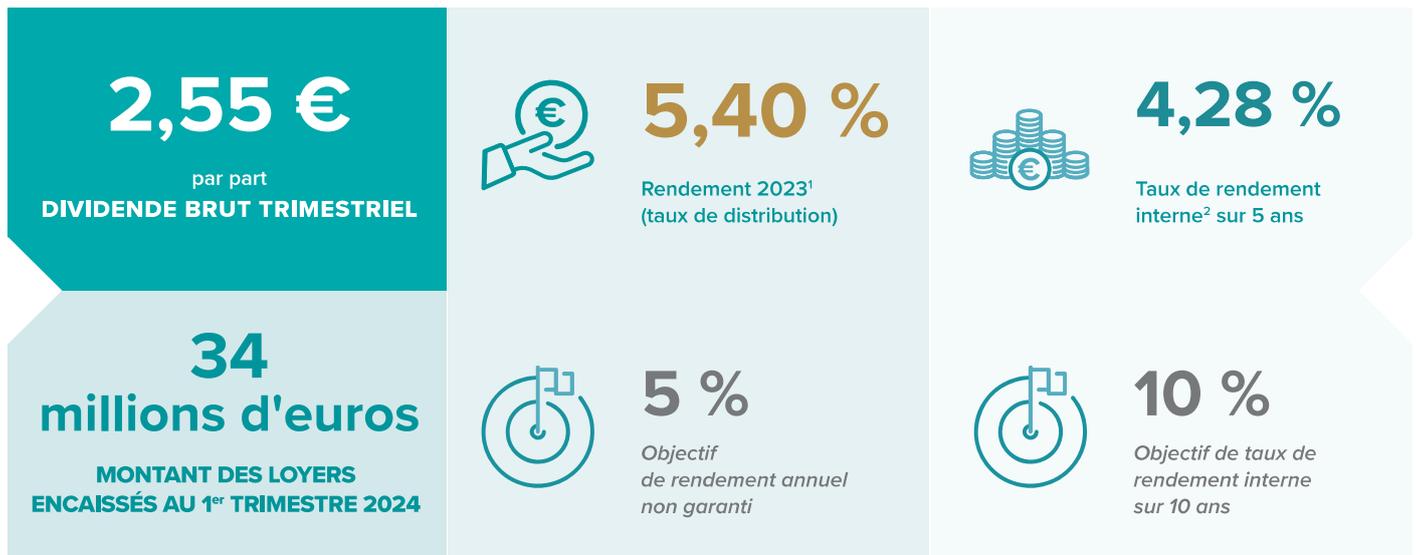
2 Rendement : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

Le taux de rendement interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier. CORUM XL affiche un TRI sur 5 ans de 4,28 % et un objectif de TRI à 10 ans de 10 %.

# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

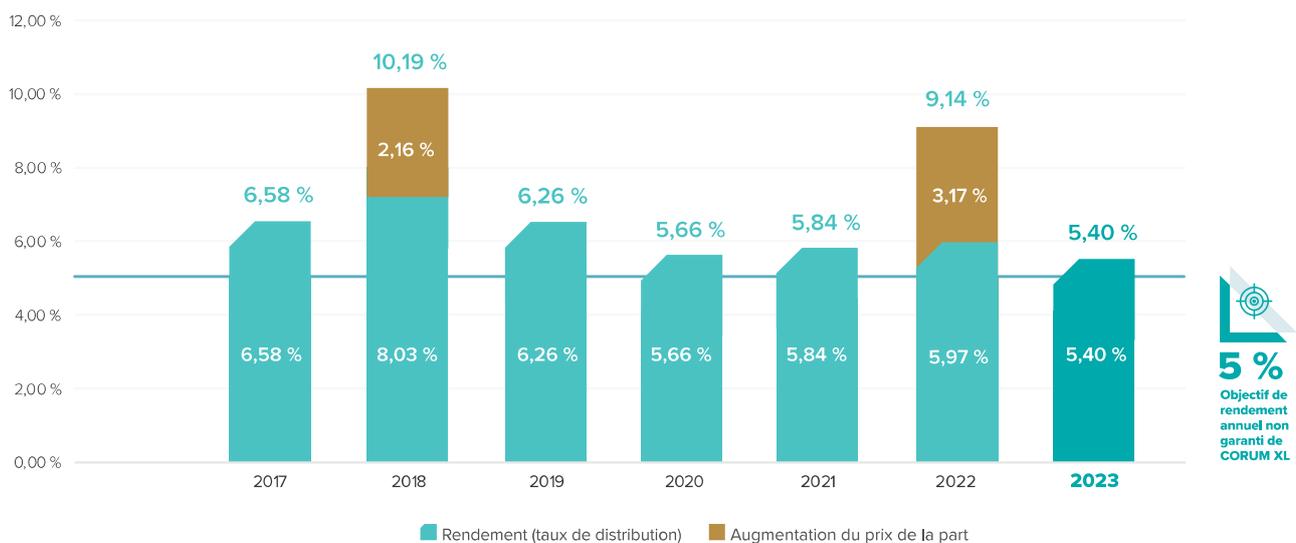
Acheter des parts de la SCPI CORUM XL est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de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

## L'ESSENTIEL DE L'ACTU



## LA PERFORMANCE RÉELLE DE VOTRE SCPI CORUM XL

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



Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Source : CORUM

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

2. **Taux de rendement interne (TRI)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

# LES PERFORMANCES

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

## ● DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup> AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

### Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :

- 0,68 € le 12 février 2024
- 0,65 € le 11 mars 2024
- 0,66 € le 10 avril 2024

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 mai 2024**

**1,99 €**

Dividende net lié  
aux loyers perçus

**0,56 €**

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

**2,55 €**

BRUT PAR PART

DIVIDENDE

**9,75 €**

brut par part

Dividende prévisionnel pour 2024, calculé sur la base  
de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



**49 874**

associés au 31/03/2024  
+ 3 % par rapport au 01/01/2024

dont **1 440**

ont rejoint la communauté  
des associés CORUM XL  
ce trimestre

Ce trimestre

**226 911**

nouvelles parts  
augmentant  
le capital

**41 666**

parts vendues et  
compensées par ces  
nouveaux associés

**4 259**

parts vendues  
entre épargnants

**0**

part en  
attente  
de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**2**

milliards d'euros

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

Évolution par rapport  
au 01/01/2024

+ 2 %

**1,5**

milliards d'euros

Capital nominal<sup>4</sup>

**10 028 067**

Nombre de parts

## ● ÉVOLUTION DU PRIX DE PART

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

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

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeur de réalisation <sup>5</sup> (par part)	151,69 €
Valeur de reconstitution <sup>6</sup> (par part)	185,80 €
Valeur IFI <sup>7</sup> (par part)	171,60 €

### PRIX DE REVENTE<sup>8</sup> PAR PART DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2022

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

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.  
2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.  
3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part au 31 mars 2024 : 10 028 067 parts \* 195 € = 1,955 milliard d'euros.  
4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2024 : 10 028 067 parts \* 150 € = 1,504 milliard d'euros.  
5. **Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.  
6. **Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).  
7. **Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).  
8. **Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

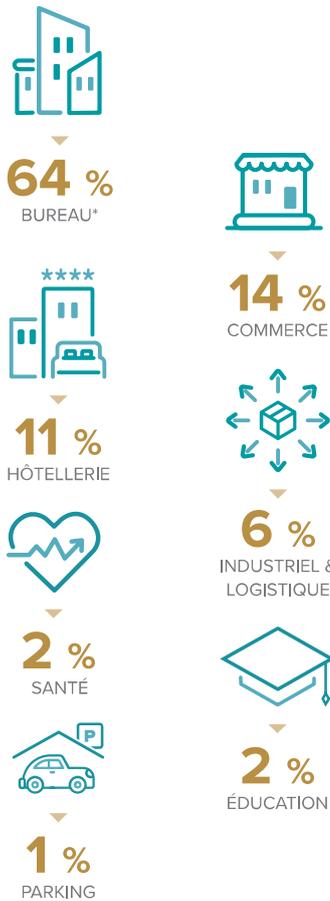
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



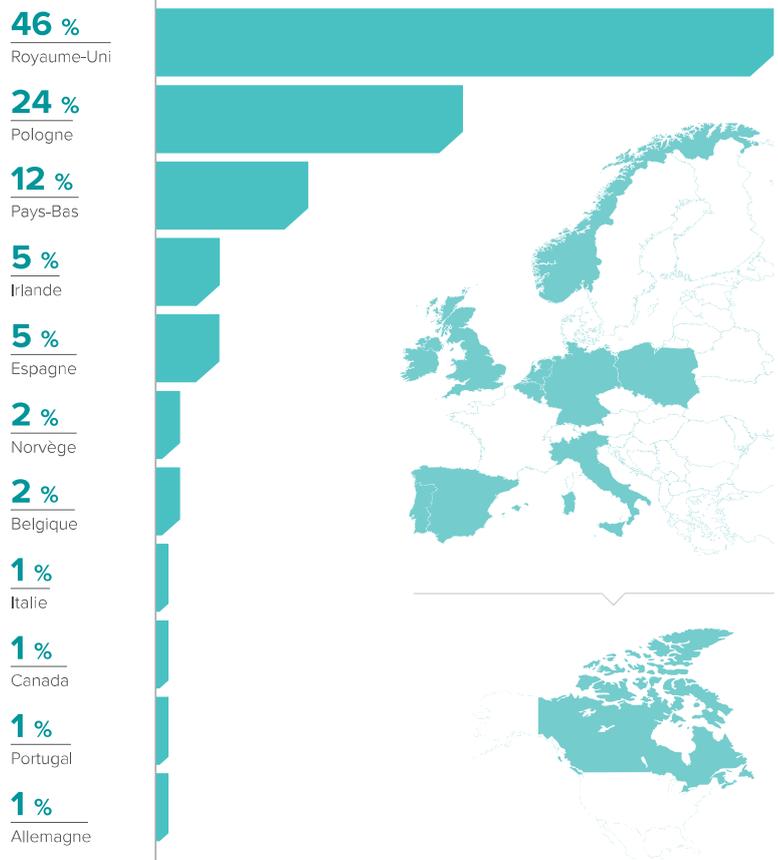
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



\*Des locataires diversifiés sur plus d'une trentaine de secteurs d'activité : services financiers, énergie, pharmaceutique, jeux vidéos, vente en ligne, transports...

## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**96,55 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,19 %**

- Dont **1,38 %** de loyers sous franchise
- Soit **3,45 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (41 locaux)

Taux de vacance physique : 4,81 %

- 2 à Varsovie LBP (489 m<sup>2</sup>)
- 2 à Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)
- 1 à Krakow Astris (320 m<sup>2</sup>)
- 2 à Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)
- 2 à Cork (3 099 m<sup>2</sup>)
- 3 à Barcelona (1 945 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 à Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 2 à Krakow - Axis (410 m<sup>2</sup>)
- 2 à Krakow - Kapelanka (598 m<sup>2</sup>)
- 3 à Manchester St James (2 803 m<sup>2</sup>)
- 1 à Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 3 à Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- 1 à Newcastle (3 200 m<sup>2</sup>)
- 1 à Kents Hill K2 (1 400 m<sup>2</sup>)
- 2 à Old Street (1 050 m<sup>2</sup>)
- 12 à Madrid - Nodo (7 845 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- 1 à Wimbledon (780 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

Aucune acquisition et aucune vente au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

1. Dont libération au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

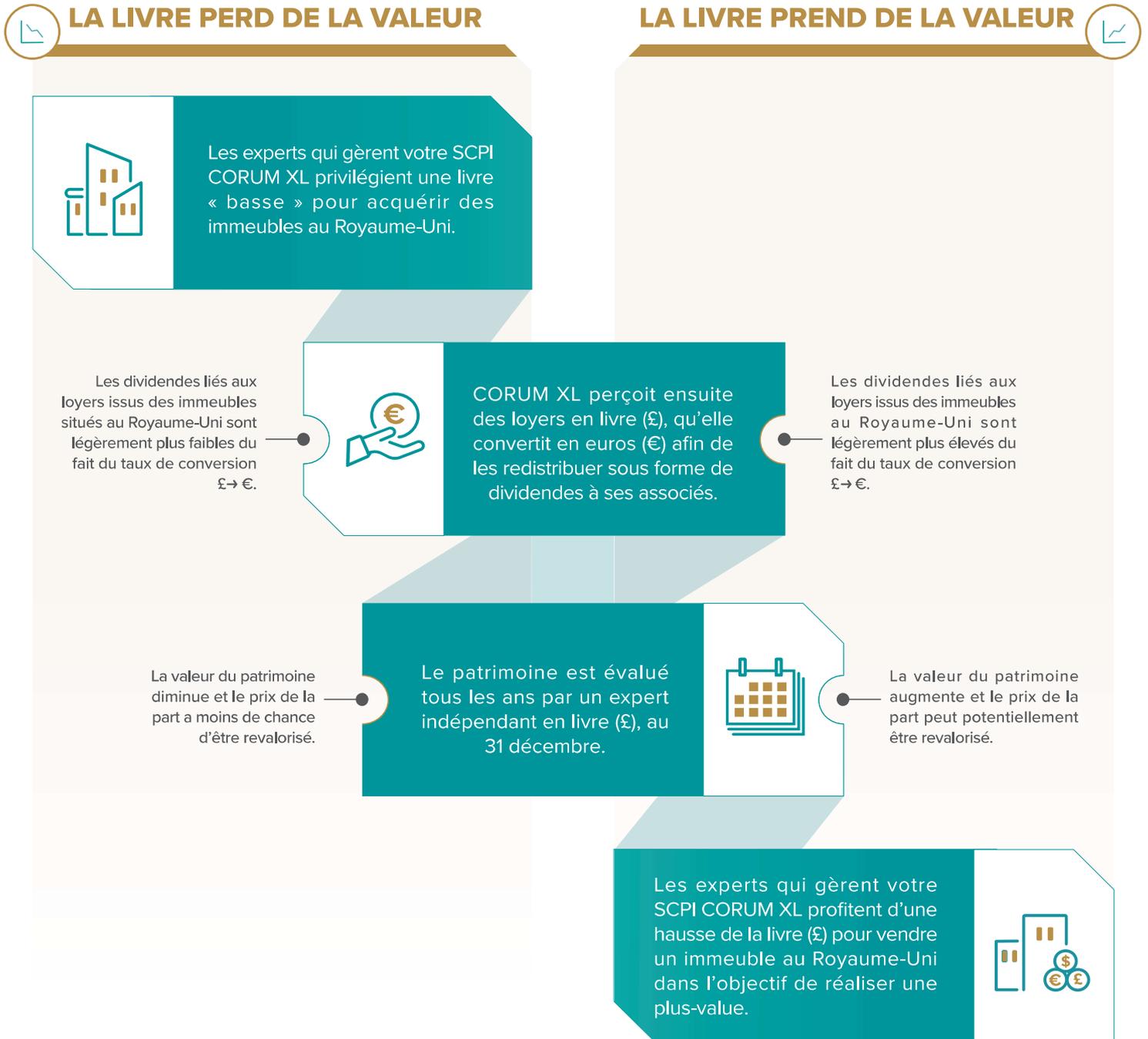
**TOF** : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.

**TOP** : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

# L'IMPACT DE LA DEVISE

Lancée en 2017, CORUM XL est la première SCPI à avoir investi en dehors de la zone euro. Elle s'appuie sur une stratégie d'investissement combinant les cycles immobiliers et les opportunités qu'offrent les cours des devises, tout en diversifiant géographiquement son patrimoine. C'est-à-dire qu'elle tire parti des cours de la devise, à la hausse comme à la basse, afin d'en faire un levier de performance. À la clé, une SCPI à double face : plus de potentiel, pour plus de risques notamment liés au change.

Prenons le cas de la livre sterling au Royaume-Uni, pour comprendre le fonctionnement :



**Que la livre prenne ou perde de la valeur, l'important demeure la capacité de CORUM XL à saisir les bonnes opportunités mais aussi à bien négocier ses acquisitions.** Acheter avec des rendements élevés lui permet de limiter l'impact négatif de la baisse du cours de la devise sur les loyers et donc sur le rendement de votre patrimoine. Prenons l'exemple d'un immeuble acheté à 6,84 % à notre taux moyen de 1 £ = 1,14 € : pour 1 £ = 1,20 € le rendement atteindrait 7,19 % et pour 1 £ = 1,10 € le rendement serait équivalent à 6,59 %.

Valeur de la livre au 31 mars 2024 : 1 £ = 1,17 € | Valeur moyenne d'achat au Royaume-Uni : 1 £ = 1,14 €  
Valeur de la livre au 31 décembre 2023 : 1 £ = 1,15 €

# LE DÉTAIL DES FRAIS

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.

## FRAIS À L'ENTRÉE

Prélevés sur l'épargne investie



Frais de souscription

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

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

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

## FRAIS À LA SORTIE

Prélevés sur l'épargne investie



Commissions de cession des parts

0 €

La SCPI CORUM XL n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.



Commissions de retrait anticipé

0 % du prix de revente de la part

La SCPI CORUM XL n'applique pas de frais retrait anticipé de part.

## FRAIS LIÉS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Prélevés directement sur les loyers perçus



Commissions de gestion

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

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

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



Commissions de suivi et de pilotage des travaux

0 % du montant HT des travaux réalisés

La SCPI CORUM XL n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Ils rémunèrent :

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

Comparaison avec l'investissement immobilier en direct :

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



Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils rémunèrent :

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



Commissions de cession des immeubles

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

Ils rémunèrent :

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

CORUM XL n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).

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

## • DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE



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

suivant la souscription et son règlement intégral.

Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels. Ce délai d'entrée en jouissance a donc deux fonctions :

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et d'acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.
- La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

### Avertissements

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

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

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 3 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **171,60 €** par part depuis le 1<sup>er</sup> juin 2022. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

### Conditions de cession

- 1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.
- 2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.
- 3. Commissions de cession de parts** La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

### Fiscalité

Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI CORUM XL au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>ème</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>ème</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Ils sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % (flat tax) qui se décompose de la manière suivante : un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu aux taux de 12,8 % et les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %. Ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu par la société de gestion au moment du versement des dividendes, vous percevez alors ces revenus nets de fiscalité, sauf si vous avez sollicité une demande de dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement. Vous pouvez être dispensé du PFU si votre revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année était inférieur à 25 000 € (personne seule) ou 50 000 € si vous vivez en couple (mariage ou PACS).

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition. CORUM XL est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

### Vue sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr). Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France.

### Souscription à crédit

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

CORUM XL, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 824 562 581, immatriculée le 23 décembre 2016 - Capital social initial : 5 179 050 € - Capital social au 31 mars 2024 : 1 504 240 573 €. Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 17/04/2024.

Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux



**CORUM** | LES NOUVEAUX  
ÉPARGNANTS

CORUM - 1 rue Euler, 75008 Paris

01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr) - [www.corum.fr](http://www.corum.fr)