

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

XL 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2022

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



## \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**5,84 %**

Rendement 2021\*  
(Dividende)

**10 %**

Objectif de rentabilité à 10 ans  
(taux de rentabilité interne\* non garanti)

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

### DIVIDENDE ANNUEL

**11,03 €**

par part

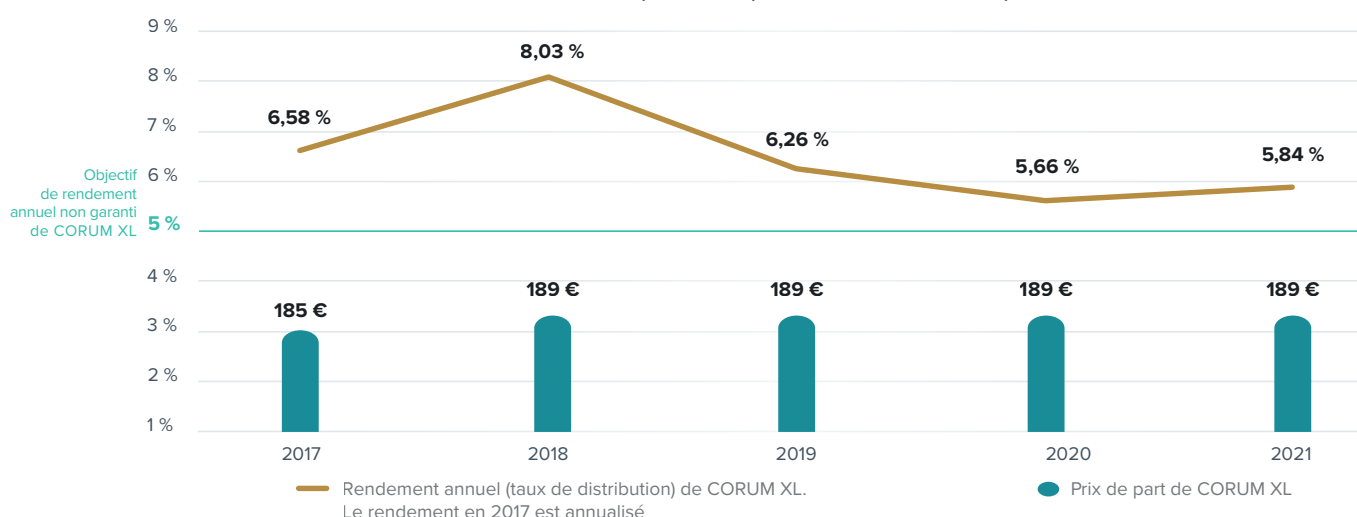
### MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS

**20 M€**

au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

## 5 ANS D'OBJECTIFS DÉPASSÉS POUR CORUM XL

Évolution du rendement et du prix de la part de CORUM XL depuis son lancement



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.



## 2021, CORUM XL CONFIRME

**5,84 % en 2021 : l'objectif de performance annuelle de votre SCPI est de nouveau dépassé, comme chaque année depuis son lancement en 2017.**

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur de CORUM L'Épargne

CORUM XL est-elle différente des deux autres SCPI que nous proposons aux épargnants ? Oui définitivement ! Certes elle investit dans des immeubles occupés par des entreprises engagées à payer leur loyer sur le long terme. Dans le cas de CORUM XL, elles sont engagées en moyenne sur 6 ans et demi. Oui tout comme nos autres SCPI, elle tente d'utiliser les marchés plutôt que les subir. Investir sur les marchés favorables aux investisseurs, vendre sur ceux favorables aux vendeurs.

Mais elle est la seule à investir hors de la zone euro, et s'expose à un risque supplémentaire : celui de la devise. Un risque, c'est indéniable ; une opportunité nous en sommes convaincus. Car comme pour l'immobilier, si l'investissement dans un pays d'une autre devise est réalisé à un moment où cette devise semble faible par rapport à l'euro, alors le risque devient une opportunité. Tout comme le marché immobilier. CORUM XL combine les deux.

Cette cinquième année d'objectifs dépassés est une satisfaction pour les épargnants de CORUM XL. Certes, nous ne pouvons pas savoir si demain sera semblable à hier. Mais nous pouvons nous engager à ce que notre stratégie, elle, ne change pas.

### Premier immeuble vendu pour CORUM XL

5 ans déjà pour votre SCPI, qui peut donc entamer une nouvelle phase de son histoire en commençant à céder des immeubles en vue des dégager des gains potentiels, et de réinvestir. Dans le cas de CORUM XL, il faut essayer d'arriver à concilier un gain sur l'immeuble avec, si l'im-

meuble se trouve dans un pays hors de la zone euro, un gain sur la devise. Revendre quand les gains potentiels sont constatés, c'est cristalliser la valeur dégagée et éteindre le risque de retournement : ce qui est pris n'est plus à prendre ! Et il ne faut pas avoir de regrets si les événements ultérieurs auraient pu présager de gains supérieurs en vendant plus tard : mieux vaut un tu l'as que deux tu l'auras !

CORUM XL a donc vendu son premier immeuble, en décembre 2021, dans un lot de 9 hôtels en Espagne (dont les 8 autres étaient détenus par la SCPI CORUM Origin). Cette opération a permis de réaliser une plus-value d'1,9 million d'euros, qui vous a été redistribuée. Un gain qui s'est directement matérialisé sur votre compte bancaire !

Quant aux quatre devises dans le portefeuille de votre SCPI (couronne norvégienne, zloty polonais, dollar canadien et livre sterling), nous continuons à suivre leur évolution, et surtout, les perspectives sur le long terme. La livre sterling a gagné 6,2 % par rapport à l'euro en 2021 et terminé l'année à 1,19 – sachant que le cours moyen des acquisitions britanniques de CORUM XL depuis sa création est de 1,13. Le dollar canadien s'est renforcé de presque 8 % par rapport à la monnaie unique. Il n'est pas question de compter les œufs avant qu'ils soient pondus, ni les prix des immeubles avant qu'ils soient vendus. Par contre, l'effet sur les loyers perçus en devises étrangères par CORUM XL, qui bénéficient directement de ces hausses, impacte aussi positivement vos dividendes.

En 2022, nous garderons le même cap que celui pris en 2017 au lancement de CORUM XL. Je vous adresse mes meilleurs vœux pour cette année !

# LES PERFORMANCES

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

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



## ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI



**29 736 ASSOCIÉS**

dont **2 101** qui ont rejoint la communauté  
des associés CORUM XL ce trimestre.

**488 103 7 247 1 215 0**

parts augmentant  
le capital

parts vendues et  
compensées par de  
nouveaux associés

parts vendues entre  
épargnants

part en attente  
de retrait

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2021	31/12/2020
Capitalisation* (en prix de souscription)	1 209 M€	906 M€
Capital nominal*	959 M€	719 M€
Nombre de parts	6 396 054	4 794 104
Nombre d'associés	29 736	22 254

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

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

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Valeur de réalisation* (par part)	153,11 €
Valeur de reconstitution* (par part)	188,85 €
Valeur IFI* (par part)	166,32 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART

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

Date d'entrée en jouissance

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

suivant la souscription et  
son règlement intégral.

**\* En savoir plus**

Retrouvez toutes les définitions  
dans le glossaire en dernière  
page.

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

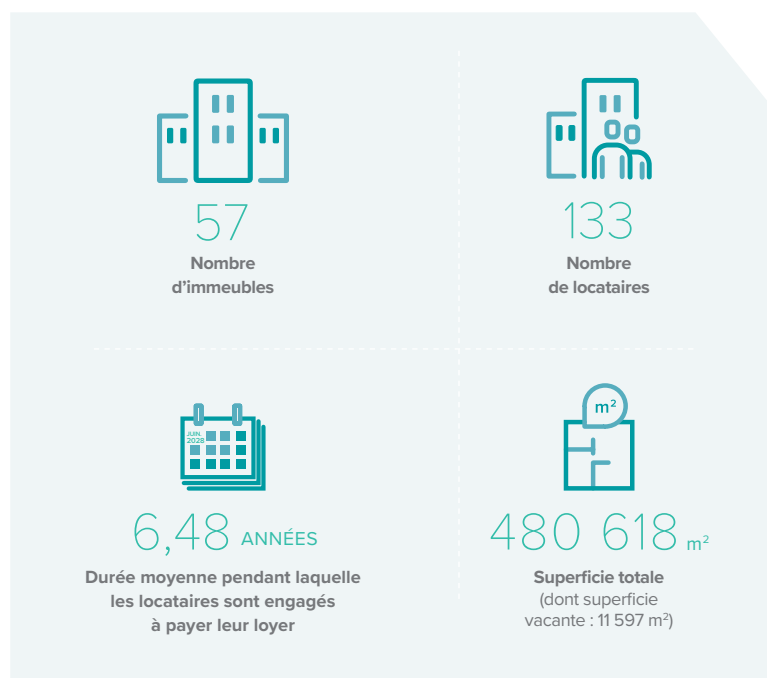
2. Plus-value réalisée à la suite de la vente d'immeubles

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

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

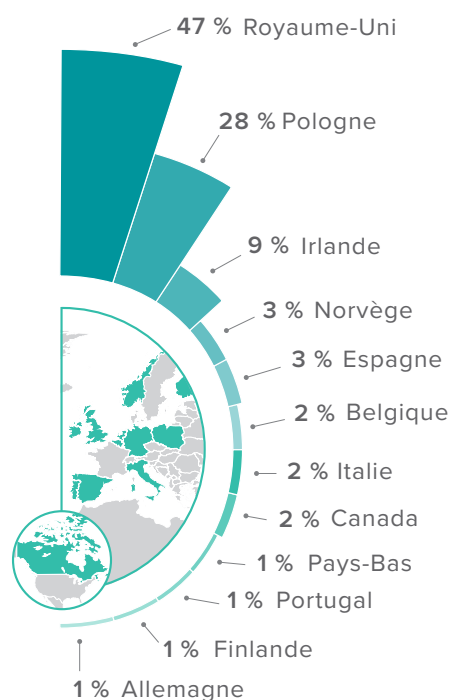
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2021)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 décembre 2021, % de la valeur vénale)



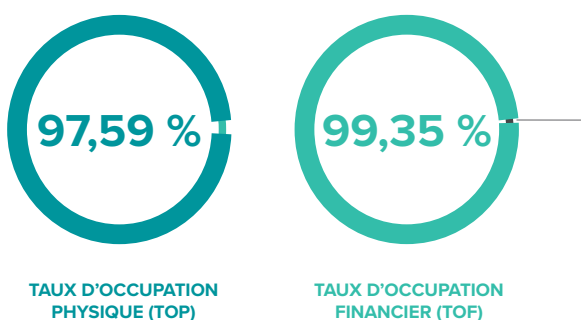
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 décembre 2021, % de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF)

(au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021)



1 vente au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021

### Locaux vacants : (8 locaux)

● 0,65 % en recherche de locataires :

- Varsovie LBP (1 210 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Krakow (320 m<sup>2</sup>)
- Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)
- Cork (3 100 m<sup>2</sup>)
- Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- Reading (257 m<sup>2</sup>)
- Maastricht (350 m<sup>2</sup>)

1. Dont libération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021



Cardiff - Royaume-Uni  
27 septembre 2019.



# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

## ROYAUME-UNI

### THE VERY GROUP

### LIVERPOOL

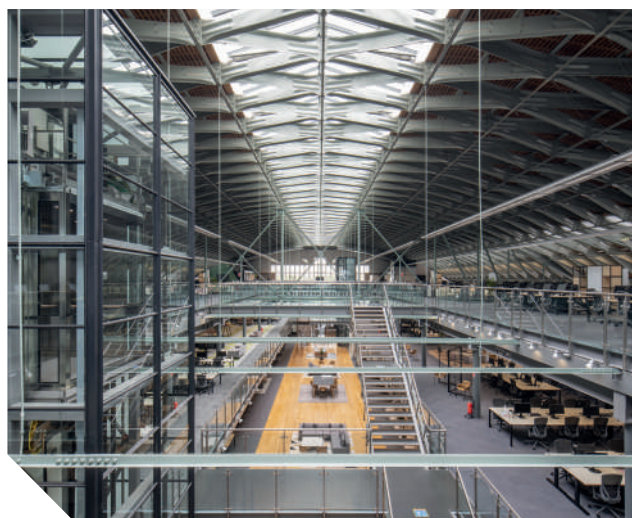
ACQUIS LE 29 OCTOBRE 2021

**Prix de l'acquisition :** 48 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,7 %

**Surface :** 18 000 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau  
& Activité

**Durée du bail restant à courir :** 14 ans  
**Locataire :** The Very Group

L'ensemble de 3 bâtiments est loué par The Very Group, une entreprise britannique de vente en ligne multimarque, créée en 2005 à la suite d'une fusion entre les sociétés Littlewoods et Shop Direct. L'entreprise est l'un des plus grands distributeurs en ligne du Royaume-Uni. Ses 2 sites internet lui permettent de commercialiser un éventail de produits dans de multiples domaines, tels que la mode, la beauté, la joaillerie et l'électroménager. Ils sont visités par 1,9 million de personnes quotidiennement et disposent d'une base de 4,8 millions de clients. Cet ensemble d'immeubles, situé à Liverpool, héberge près de 1 700 employés du Groupe. La ville de Liverpool est une métropole économique de premier rang du nord-ouest britannique et cinquième



plus grande ville du Royaume-Uni. L'économie y est soutenue par de nombreuses industries, notamment dans les secteurs de l'automobile, la logistique, les services aux entreprises et le tourisme. Implanté dans le quartier de Speke, au sud de Liverpool, l'ensemble immobilier se situe à 30 minutes en voiture du centre-ville et à proximité de l'aéroport John Lennon (5 minutes en voiture). Au total, les 3 bâtiments offrent 18 000 m<sup>2</sup>. L'un constitue le siège social du locataire en Angleterre, le deuxième un *data center* – les deux ayant été construits en 2005. Le troisième, un ancien hangar d'avions datant de 1940, a été reconverti en centre d'appel, et est désormais classé depuis sa reconversion en 2005.

## POLOGNE

### AAB

### CRACOVIE

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition :** 54 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,6 %

**Surface :** 20 567 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 6 ans  
**Locataire :** ABB

Le locataire principal est ABB (ASEA Brown Boveri), une multinationale helvético-suédoise basée à Zurich et fondée en 1988. Il représente 94 % des revenus locatifs de l'immeuble. ABB est cotée à la bourse suisse (SIX), au Nasdaq Stockholm et à la bourse de New York. Le groupe opère comme leader des technologies de pointe (la robotique, l'énergie, l'électrification et l'automatisation) dans les domaines de l'industrie, du transport et des infrastructures. L'immeuble est le plus grand des six centres d'affaires mondiaux d'ABB, dont trois sont implantés à Cracovie. ABB Business Services SP ZOO est la branche d'ABB qui occupe l'immeuble ; celle-ci opère



dans la conception de systèmes informatiques et des services connexes, et soutient les activités d'ABB dans les domaines des ressources humaines, des finances, des systèmes d'information et de la gestion de la chaîne d'approvisionnement dans le monde entier. L'immeuble est situé près du centre de Cracovie, à 5 minutes en voiture de la vieille ville. La surface de bureaux s'étend sur de 20 567 m<sup>2</sup>. Bâti en 2016, il est certifié LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) platine - qui est le plus haut rang des LEED - grâce à ses finitions haut de gamme et ses solutions respectueuses de l'environnement.

# LES ACQUISITIONS

Les investissements réalisés par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

## POLOGNE MULTI-LOCATAIRES CRACOVIE

ACQUIS LE 30 NOVEMBRE 2021

**Prix de l'acquisition :** 42 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 8,1 %

**Surface :** 18 586 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 4,1 ans  
**Locataires :** Multi-locataires

Le locataire principal est la branche Service Delivery Center du groupe bancaire britannique HSBC, qui représente 90 % des revenus locatifs. Cette branche fournit à la maison mère des services professionnels et opérationnels, notamment en matière d'analyse commerciale, de gestion des risques et de cybersécurité dans 27 pays, principalement en Europe. Il s'agit d'un immeuble de bureaux faisant partie d'un plus grand complexe immobilier, situé dans une zone d'activités à environ



10 minutes du centre-ville de Cracovie, deuxième ville de Pologne. La surface des bureaux s'étend sur plus de 18 000 m<sup>2</sup> et l'immeuble, construit en 2014, est certifié LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Gold. Cracovie est l'un des principaux centres universitaire, économique et culturel du sud de la Pologne. Elle attire de nombreuses entreprises multinationales, ce qui participe au développement de son marché de bureaux et à l'augmentation des investissements qui y sont réalisés.

# LES VENTES

Les cessions réalisées par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.

## ESPAGNE B&B HOTELS CARTHAGÈNE

CÉDÉ LE 17 DÉCEMBRE 2021

**Acquis le :** 1<sup>er</sup> décembre 2017  
**Prix de cession :** 6,8 M€

**Surface :** 6 499 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Hôtellerie

**Plus value :** 1,9 M€  
**Locataire :** B&B Hotels

CORUM XL réalise en décembre dernier sa première cession avec cet hôtel. Elle s'intègre plus globalement dans une opération, qui concerne neuf hôtels B&B acquis en 2017 et en 2018, pour un total de 36,9 M€ par les SCPI CORUM Origin et CORUM XL (huit appartenaient à CORUM Origin et celui-ci à CORUM XL). Les hôtels sont revendus pour un total de 49,3 M€, permettant de réaliser une plus-value de 14 M€ sur



l'ensemble de l'opération. L'hôtel concerné pour CORUM XL a été revendu pour 6,8 M€, générant une plus-value de 1,9 M€ qui sera distribuée aux associés de CORUM XL. CORUM démontre ainsi, à travers cette vente, que le marché immobilier de l'hôtellerie, donné pour moribond depuis 2 ans, offre de belles opportunités, y compris lors de cessions.

# LES FRAIS RELATIFS À LA GESTION DE VOTRE ÉPARGNE

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Et parce que tout travail mérite salaire, les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail quotidien au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée de 8 à 10 ans au moins, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion. **Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais.** Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.



## Frais de souscription

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

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

**Ces frais de souscription sont comparables aux "frais de notaire" (7 à 8 % du montant de l'acquisition<sup>2</sup>) et aux frais d'agence (4 à 8 % du prix de vente<sup>3</sup>) payés lors d'un investissement immobilier en direct.**



## Commissions de gestion

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

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

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



## Commissions de cession des parts

0 €

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



## Commissions de cession des immeubles

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

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



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

1 % HT du montant des travaux HT réalisés

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

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

1. Toutes Taxes Incluses

2. Source : [www.immobilier.lefigaro.fr](http://www.immobilier.lefigaro.fr)

3. Source : [www.https://edito.seloger.com/](https://edito.seloger.com/)

## GLOSSAIRE

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

**Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part : 6 396 054 parts \* 189 € = 1,209 milliard d'euros.

**Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part : 6 396 054 parts \* 150 € = 959 millions d'euros.

**Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

**Rendement à l'acquisition** : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

**Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, 0,10 % en 2021) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

**Taux de rentabilité interne (TRI)** : mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de la part, des dividendes distribués sur la période, ainsi que des frais de souscription et de gestion supportés par l'investisseur.

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

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

**Valeur de réalisation** : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

**Valeur de reconstitution** : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

**Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière)** : correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).



## Avertissements

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

## Conditions de souscription à l'augmentation de capital

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

## Conditions de retrait des associés

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

## Conditions de cession

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

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

**3. Commissions de cession de parts** La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

## Fiscalité

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

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le Trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2021 maximum de 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2023, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2022. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

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

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

CORUM XL est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

## Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## Souscription à crédit

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

**FRAUDE :  
SOYEZ  
VIGILANT**

**AYEZ LES BONS RÉFLEXES**  
face aux tentatives de fraude à l'investissement  
en suivant nos conseils

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

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

**CORUM**  
L'ÉPARGNE

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 décembre 2021 : 959 408 138 €  
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. CORUM L'Épargne est une marque de CORUM Asset Management.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler, 75008 Paris - 01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)