

# LE FIL D'ACTUALITÉS

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023 - CHIFFRES AU 31 MARS 2023

N° 23

CORUM  
XL





# L'ÉDITORIAL

Par Frédéric Puzin,

Fondateur de CORUM L'Épargne



## PLUTÔT QUE « DE COURIR », VOTRE SCPI « PARTIRA À POINT » EN 2023 !

Fidèle à sa ligne de conduite « opportuniste », votre SCPI n'achète pas pour acheter : elle a pris le temps ce trimestre de scruter le marché immobilier en quête des futures bonnes occasions. Et dans cette période qui reste propice aux acquisitions, y compris au Royaume-Uni, elle va continuer d'écrire l'histoire... et sa version anglaise !

Il n'y a pas que la nature qui ralentit son cycle en hiver, les SCPI connaissent aussi une sorte de saisonnalité. En effet, pour des raisons techniques, en matière d'immobilier professionnel, beaucoup d'opérations se font en fin d'année et notamment en décembre. En contrecoup, le premier trimestre est traditionnellement plus calme, les vendeurs se laissant jusqu'à la fin de l'année pour réaliser leurs cessions... Donc, après avoir beaucoup investi en 2022, avec treize nouveaux immeubles entrés dans votre patrimoine et la totalité de la collecte d'épargne investie, votre SCPI n'a pas effectué d'acquisition ce trimestre. Mais au-delà de la saisonnalité, notre discipline de gestion consiste à ne pas acheter pour acheter, car ce serait prendre le risque de dégrader la performance de votre SCPI avec des acquisitions peu attractives. Nous préférons une approche opportuniste, en cherchant systématiquement à acquérir des immeubles que nous jugeons réellement intéressants pour faire fructifier votre épargne : en clair, des « bonnes affaires ». CORUM XL continue donc à scruter le marché pour préparer ses prochains achats et se tient prête à saisir toutes les opportunités...

### Scruter les opportunités

A cet égard, le Royaume-Uni reste un terrain de jeu privilégié. Après une baisse tout au long de 2022, année très favorable aux achats, la livre s'est redressée en ce début 2023. Elle retrouve le niveau moyen auquel CORUM XL a réalisé ses acquisitions, à 1,14 euros pour une livre. Cette remontée signe-t-elle la fin de la période propice aux achats ? Nous n'en sommes pas là ! Il reste encore de la marge avant d'être freinés par une livre qui serait redevenue trop haute comparée à l'euro et CORUM XL compte bien en profiter ! Il y aura des opportunités et votre SCPI est dans les starting-blocks pour les saisir. Mais il faut de temps en temps savoir faire preuve d'un peu de patience. En effet, il existe en ce moment un écart non négligeable entre les baisses que les vendeurs peuvent accepter sur leurs prix de vente et ce que les acheteurs sont prêts à offrir. Laissons donc aux prix le temps de se recalculer sur le niveau de la demande... et gardons le stylo en main pour signer dès que la bonne occasion se présentera ! C'est cette méthode qui permet à CORUM XL de tenir depuis plus de cinq ans ses objectifs de performance.

### Avoir augmenté le prix de part en 2022 n'est pas neutre !

En parlant de performance, vous noterez ce trimestre un rendement en léger repli pour votre SCPI. Rien d'alarmant : la solidité de ses fondamentaux n'est pas remise en cause. Ce recul s'explique par la conjonction de deux paramètres. D'une part, le mois de février n'a compté que 28 jours. Or, contrairement à ce que vous connaissez en France, les loyers varient chaque mois au Royaume-Uni, en fonction du nombre de jours dans le mois. Chaque année, en février, la performance de CORUM XL est donc un peu plus basse que celle des autres mois.

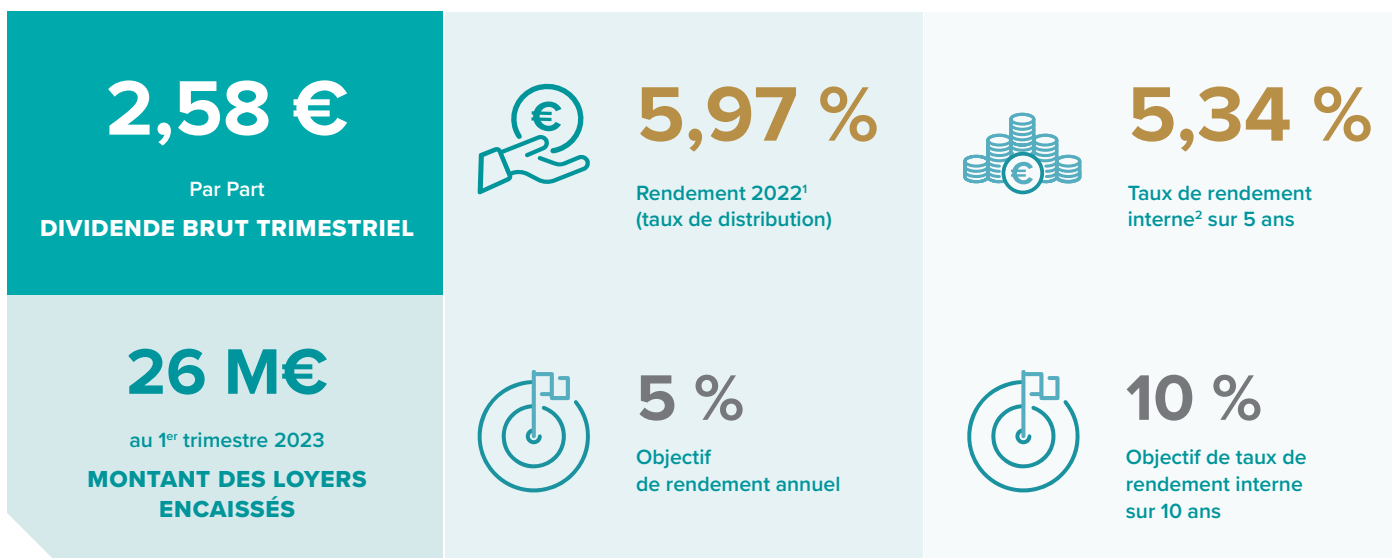
D'autre part, l'augmentation du prix de part réalisée le 1<sup>er</sup> juin 2022 joue également sur la rentabilité affichée par votre SCPI. C'est mathématique. Le calcul du rendement consiste à diviser le dividende brut - c'est-à-dire les loyers qui vous sont reversés - par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Mécaniquement, si ce prix de part (au dénominateur) augmente sans que les loyers (au numérateur) n'évoluent, le rendement diminue... Ce qui ne veut pas dire que votre placement est moins rentable ! Tout dépend du prix auquel vous avez acheté vos parts de CORUM XL. Par convention, nous sommes tenus d'annoncer chaque trimestre un rendement basé sur le prix de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours. Mais cela ne correspond pas nécessairement au rendement que vous observez pour votre propre investissement si vous avez acheté vos parts à un prix différent. Moins vous les avez payées cher, meilleur est votre rendement. Logique !

En attendant, CORUM XL compte bien aller chercher du rendement dans les achats à venir. Et d'autres leviers de performance pourraient être mis en œuvre en 2023, comme des ventes d'immeubles puisque votre SCPI a commencé à constituer son patrimoine - votre patrimoine ! - depuis plus de cinq ans maintenant, la durée incompressible durant laquelle elle doit conserver les immeubles (à l'exception d'une proportion équivalente à 2 % du patrimoine qu'il est possible de revendre avant cinq ans... ce dont votre SCPI ne s'est d'ailleurs pas privée, ayant eu en 2021 et 2022 des opportunités intéressantes). Si le niveau de la livre remontait franchement, CORUM XL pourrait en profiter pour revendre certains immeubles, avec une perspective de plus-value à la clé ! Nous ne sommes encore qu'au début de l'année et ne doutons pas que 2023 sera active ! « Rien ne sert de courir, il faut partir à point », dit le proverbe...

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

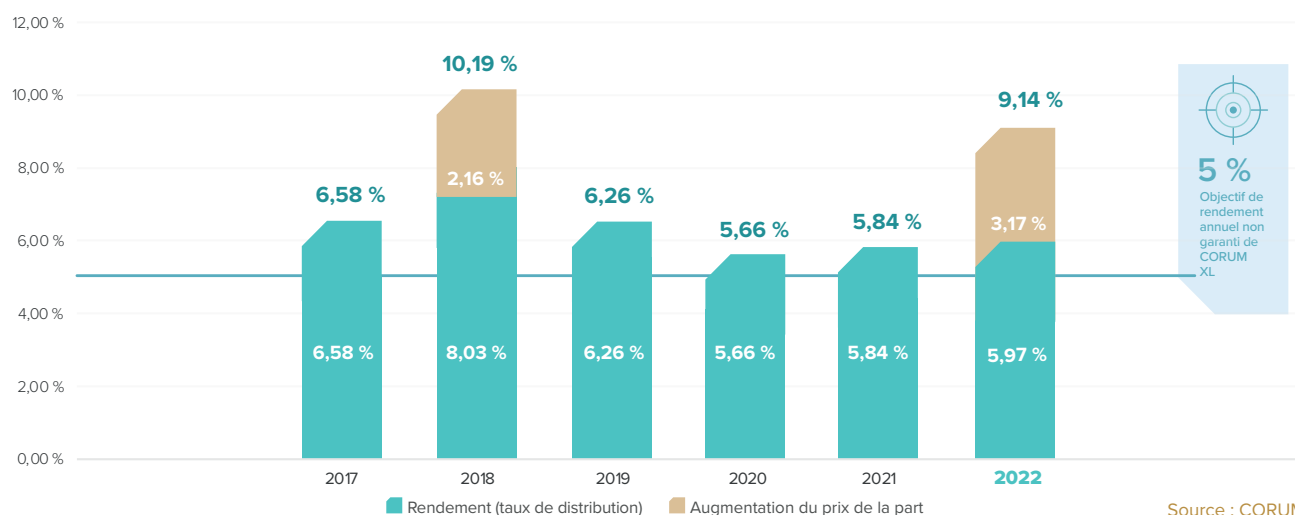
# L'ESSENTIEL DE L'ACTU

## 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 préjugent pas des performances futures.

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, 0,12 % pour CORUM XL en 2022) 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)** : 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.

# 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>

### Répartition :

Dividende net perçu au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 en 3 acomptes :

- 0,69 € le 10 février 2023
- 0,66 € le 10 mars 2023
- 0,69 € le 11 avril 2023

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**10 mai 2023**

**2,04 €**

Dividende net lié aux loyers,  
perçu au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

**0,54 €**

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

**2,58 €**

BRUT PAR PART

Dividende du  
1<sup>er</sup> trimestre

**9,75 €**  
brut par part

Dividende prévisionnel pour 2023, calculé sur la base  
de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

## ● ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

  
**42 441**  
associés au 31/03/2023

ce trimestre  
**2 332**  
dont  
ont rejoint la communauté  
des associés CORUM XL  
ce trimestre

Ce trimestre

**471 170**

nouvelles parts  
augmentant  
le capital

**15 046**

parts vendues et  
compensées par ces  
nouveaux associés

**5 364**

parts vendues  
entre épargnants

**0**

part en attente  
de retrait

## ● ÉVOLUTION DU CAPITAL

**1 750 M€**

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

Évolution par rapport  
au 31/12/2022

**+ 5 %**

**1 346 M€**

Capital nominal<sup>4</sup>

**+ 5 %**

**8 972 785**

Nombre de parts

**+ 5 %**

**42 441**

Nombre d'associés

**+ 6 %**

## ● DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE<sup>5</sup>



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

suivant la souscription et son règlement intégral.

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 2023 : 8 972 785 parts \* 195 € = 1,750 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 2023 : 8 972 785 parts \* 150 € = 1,346 milliard d'euros.

5. **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.

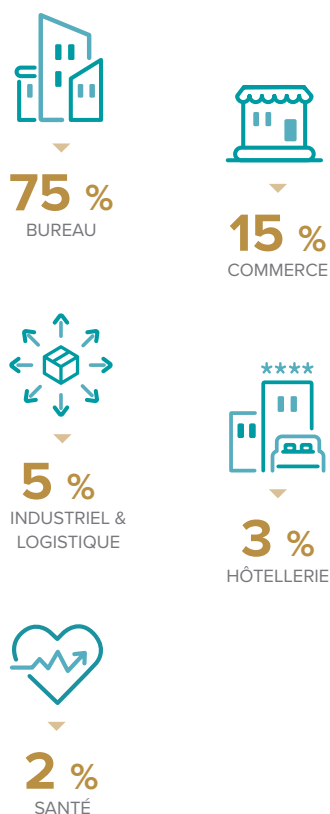
# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



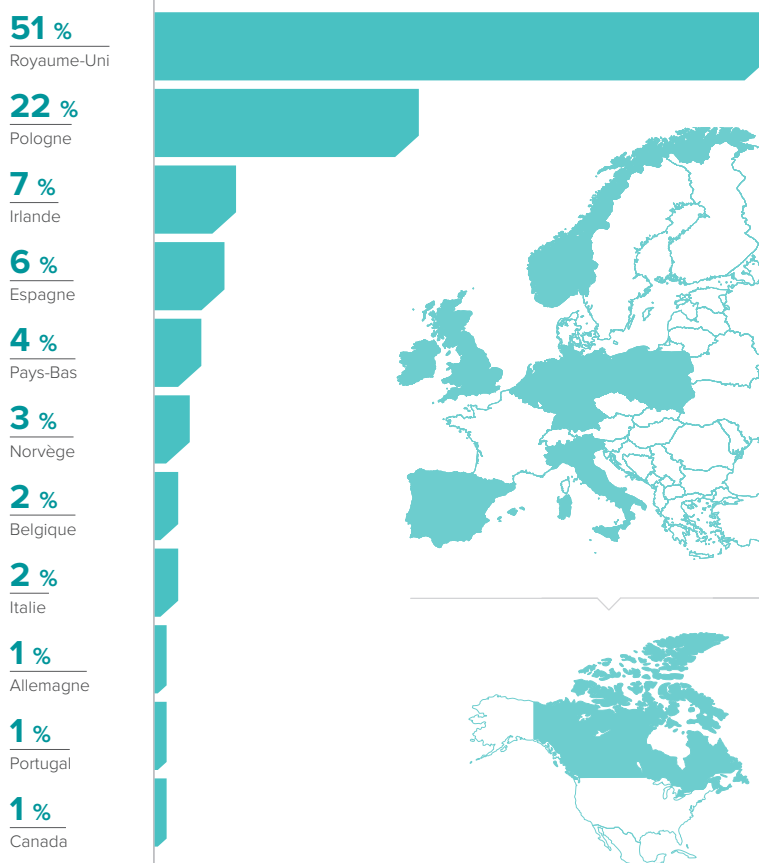
## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

% de la valeur vénale



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

% de la valeur vénale



## TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

**98,93 %**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

**95,78 %**

Locaux vacants : (14 locaux)

- Varsovie LBP (2 033 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Varsovie F2 (3 885 m<sup>2</sup>)
- Krakow (320 m<sup>2</sup>)
- Belfast (1 969 m<sup>2</sup>)
- Cork (3 099 m<sup>2</sup>)
- Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- Reading (257 m<sup>2</sup>)
- Krakow - Axis (694 m<sup>2</sup>)
- Manchester St James (2 633 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- Maastricht (416 m<sup>2</sup>)
- Madrid - Nodo (7 347 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)

Aucune acquisition et aucune vente au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023

1. Dont libération au 1<sup>er</sup> trimestre 2023

● Dont **0,16 %** de loyers sous franchise ● **1,07 %** en recherche de locataires

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 DES DEVISES

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 baisse, 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 :

## LA LIVRE PERD DE LA VALEUR



Les experts qui gèrent votre SCPI CORUM XL privilégient une livre « basse » pour acquérir des immeubles au Royaume-Uni.

Les dividendes liés aux loyers issus des immeubles situés au Royaume-Uni sont légèrement plus faibles du fait du taux de conversion £ → €.



CORUM XL perçoit ensuite des loyers en livre (£), qu'elle convertit en euros (€) afin de les redistribuer sous forme de dividendes à ses associés.

Les dividendes liés aux loyers issus des immeubles au Royaume-Uni sont légèrement plus élevés du fait du taux de conversion £ → €.

La valeur du patrimoine diminue et le prix de la part a moins de chance d'être revalorisé.

Le patrimoine est évalué tous les ans par un expert indépendant en livre (£), au 31 décembre.



La valeur du patrimoine augmente et le prix de la part peut potentiellement être revalorisé.

Les experts qui gèrent votre SCPI CORUM XL profitent d'une hausse de la livre (£) pour vendre un immeuble au Royaume-Uni dans l'objectif de réaliser une plus-value.



**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 %.

# 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

1 % du montant HT des travaux réalisés

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 4 %<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.

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).



### 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.

1. Toutes Taxes Incluses 2. Source : immobilier.lefigaro.fr 3. Source : edito.selogger.com

## 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>	<b>21,60 €</b>

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeur de réalisation (par part)	155,55 €
Valeur de reconstitution (par part)	189,93 €
Valeur IFI (par part)	171,60 €

### PRIX DE REVENTE 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>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

**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.

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

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

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

### Avertissements

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

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

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

### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit **171,60 €** par part depuis le 1<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

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

### Fiscalité

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

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

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

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

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

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

### Vie sociale

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

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

### 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.