N.33

publié le 17 octobre 2025

3ème TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2025
VALIDE DU 1er OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le fil d'actualités

CORUM XL

L'analyse des tendances du marché

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 préjugent 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.

Le taux de rendement interne de CORUM XL est de 5,76 % depuis la création.

Après 3 années de paralysie et de recul des prix, le marché immobilier a atteint le creux de la vague en France et en Europe. Depuis le premier trimestre 2025, il amorce une légère remontée. Prochaine étape : le coup de talon suffisamment puissant pour lui permettre de se redresser franchement !

Pour vos placements en SCPI, ce moment est doublement intéressant. D'une part, les prix restent accessibles et les rendements plus élevés qu'en 2021/2022. Il est donc toujours pertinent d'acheter et, cela tombe bien : les bonnes affaires sont encore nombreuses. Depuis juillet 2022, les SCPI CORUM ont investi 3 milliards d'euros et renouvelé ainsi la moitié de leur patrimoine. Résultat : des immeubles récents, mieux positionnés, plus rentables, et moins coûteux à entretenir. Ce qui signifie pour vous des dividendes potentiels plus élevés et d'éventuelles plus-values à venir.

D'autre part, les investisseurs sont peu à peu de retour. Il redevient donc possible de vendre des immeubles, à condition de le faire au bon moment. Chez CORUM, nous croyons à une gestion active : quand un immeuble atteint son pic de performance, il faut savoir le céder pour en tirer le meilleur prix. Ce choix peut sembler contre intuitif mais il est guidé par une logique simple : faire tourner le patrimoine pour éviter qu'il ne s'essouffle.

Illustration ? Grâce à cette démarche, CORUM Origin et CORUM XL ont reversé 105 millions d'euros de plus-values à leurs épargnants depuis leur création, soit 23 % de valeur créée, hors revenus mensuels.

Un nouvel immeuble à Manchester dans un contexte de livre en baisse

Le cours d'une monnaie n'est pas un long fleuve tranquille… Après deux années de hausse, la livre sterling est en baisse depuis le début de l'année 2025. Elle clôture le troisième trimestre à 1,15 euro pour une livre. La force de CORUM XL, c'est de savoir s'adapter et jouer sur deux tableaux :

- ralentir ses projets de ventes lorsque la devise faiblit (même si certaines ventes restent en préparation pour les mois à venir),
- et profiter d'une livre basse pour réaliser de nouveaux investissements.

Dernier achat en date : un immeuble de bureaux à Manchester (Angleterre) loué à de solides locataires comme vous le découvrirez dans votre fil d'actualités. Acquis 35 millions d'euros, il offre un rendement à l'acquisition de 8,5 %*, confirmant que le Royaume-Uni reste un terrain de jeu intéressant pour les investisseurs.

* 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 (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés ne présagent pas des performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle

Mélanie Ballu, Associée - Directrice des investissements et Directrice Générale de Corum Asset Management

Florent Deleglise, Associé - Directeur de la gestion des fonds

L'essentiel de l'actualité

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

2,52 €
par part
Dividende brut trimestriel

5,76 %
Taux de rendement interne[1] depuis la création

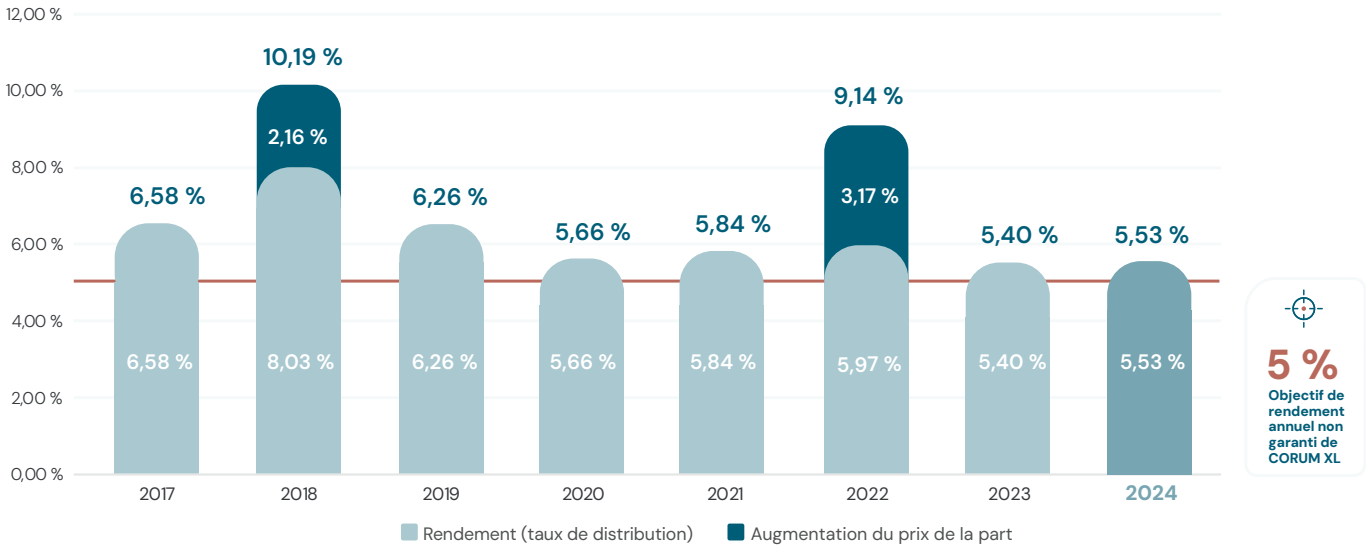
5,53 %
Rendement 2024[2] (taux de distribution)

40 millions d'euros
Montant des loyers encaissés au 3ème trimestre 2025

5 %
Objectif de rendement annuel non garanti

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.

Source : CORUM

1. **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.
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, soit 0,21 % pour CORUM XL en 2024) 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.

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, 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[1] au 3ème trimestre 2025

Répartition :

Dividende net perçu en 3 acomptes :
- **0,66 € le 11 août 2025**
- **0,66 € le 10 septembre 2025**
- **0,65 € le 10 octobre 2025**

Le versement du prochain dividende interviendra le :
- **10 novembre 2025**

1,97 € Dividende net lié aux loyers perçus au 3ème trimestre 2025

0,55 € Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM XL et déductible en France[2]

9,75 € brut par part — Dividende prévisionnel annuel pour 2025, calculé sur la base de l'objectif de rendement annuel de 5 % (non garanti).

Évolution de votre SCPI

56 502 associés au 30/09/2025

+ 5 % par rapport au 01/01/2025

dont **913** ont rejoint la communauté des associés CORUM XL ce trimestre

Ce trimestre

179 475	59 111	1 678	0
nouvelles parts augmentant le capital	parts vendues et compensées par ces nouveaux associés	parts vendues entre épargnants	part en attente de retrait

Évolution du capital

2,117 milliards d'euros
Capitalisation (en prix de souscription)[3]

+ 3 % par rapport au 01/01/2025

1,629 milliard d'euros
Capital nominal[4]

10 858 535
Nombre de parts

Évolution du prix de part

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1er JUIN 2022

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

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Valeur de réalisation[5] (par part)	154,71 €
Valeur de reconstitution[6] (par part)	189,88 €
Valeur IFI[7] (par part)	171,60 €

PRIX DE REVENTE[8] PAR PART DEPUIS LE 1er JUIN 2022

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **171,60 €**

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 1er 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 30 septembre 2025 : 10 858 535 parts * 195 € = 2,117 milliards d'euros.
4. **Capital nominal :** correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part au 30 septembre 2025 : 10 858 535 parts * 150 € = 1,629 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

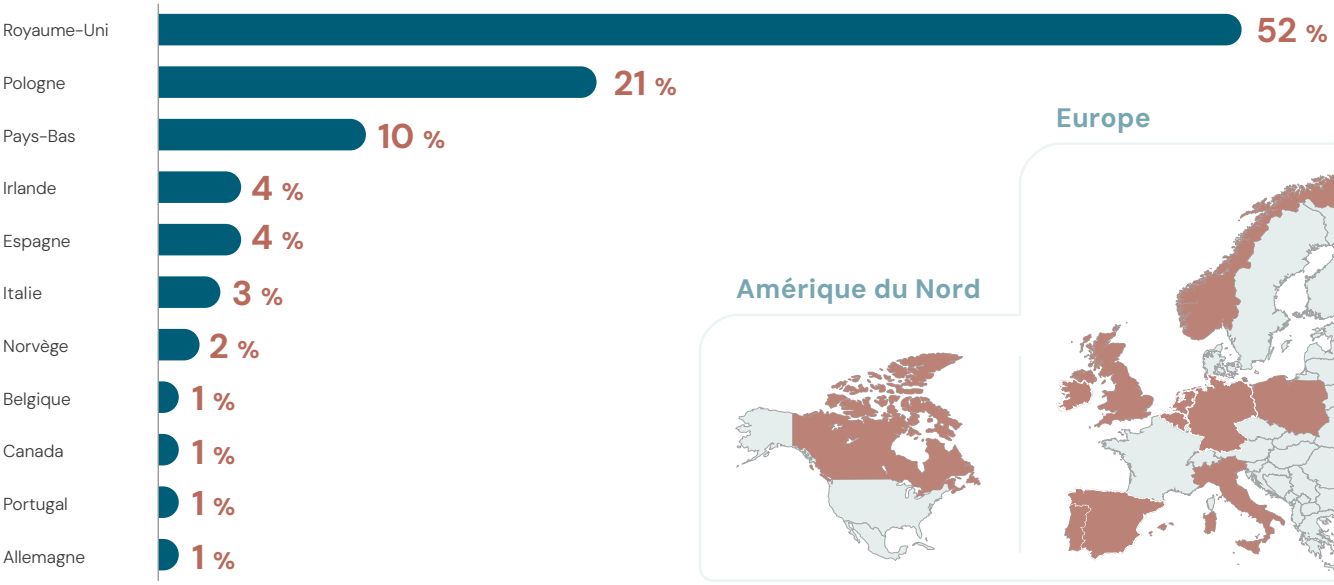
86	227	6,89 ANNÉES SOIT JUSQU'EN AOÛT 2032	701 866
Nombre d'immeubles	Nombre de locataires	Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer	Superficie totale (dont superficie vacante : 38 702 m²)

Répartition typologique - % de la valeur du patrimoine

61 %	16 %	13 %	5 %	2 %	2 %	1 %
Bureau*	Commerce	Hôtellerie	Industriel & logistique	Santé	Éducation	Parking

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

Répartition géographique - % de la valeur du patrimoine



Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)	TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)
95,61 %	94,49 %

- Dont **5,9 %** de loyers sous franchise
- Soit **4,39 %** en recherche de locataires

Locaux vacants : (39 locaux)
Taux de vacance physique : 5,51 %

- 1 à Utrecht (3 557 m²)
- 1 à Belfast (1 299 m²)
- 2 à Warsaw (3 347 m²)
- 1 à Basingstoke (1 293 m²)
- 1 à Manchester - Dovecote (614 m²)[1]
- 2 à Lopuszanska business centre - Warsaw (1 077 m²)
- 1 à Rotterdam lijnbaan (1 246 m²)
- 3 à The point (1 996 m²)[1]
- 3 à Astris (1 780 m²)
- 2 à The anchorage (457 m²)
- 1 à Navigation square block a cork (1 785 m²)
- 3 à Barcelona alta (957 m²)
- 1 à Newcastle (3 158 m²)
- 3 à Kapelanka (937 m²)[1]
- 2 à Axis (331 m²)
- 3 à Manchester
- St james's tower (2 356 m²)
- 3 à Welwyn garden city - Albany place (2 077 m²)[1]
- 3 à Edificio nodo (8 943 m²)
- 1 à Milton keynes - Kents hill (776 m²)
- 1 à Milton keynes - Kents hill (564 m²)
- 1 à 1 West regent street (152 m²)

1. Dont libération au 3ème trimestre 2025

Aucune vente au cours du 3ème trimestre 2025

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'acquisition

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 - MANCHESTER

Acquis le : **30 septembre 2025** - Typologies : **Bureau & Commerce**

MULTI-LOCATAIRES

Prix de l'acquisition	Rendement à l'acquisition[1]
35 M€	**8,5 %**
Durée du bail restant à courir	Surface
6,9 ans	**8 080 M²**

Direction Manchester, capitale économique du nord de l'Angleterre, connue pour son énergie, sa créativité et son dynamisme. C'est ici, sur Deansgate, l'avenue la plus vivante de la ville, que CORUM XL a acquis un immeuble emblématique de plus de 8 000 m². Rénové en 2022, il se distingue par son hall d'entrée vitré sur toute sa hauteur et son emplacement central, au cœur du quartier d'affaires.

L'immeuble reflète l'effervescence de Manchester. Au rez-de-chaussée : le bar-concept Electric Shuffle attire des centaines de clients chaque jour avec son mélange de cocktails et de "shuffleboard" (jeu de palets sur table). Aux étages supérieurs : place aux grands noms de la finance et de l'assurance. Parmi lesquels : Interactive Investor, première plateforme d'investissement en ligne du pays, qui y a installé son siège. À ses côtés, AIG, acteur majeur de l'assurance et Exchange Chambers, un regroupement d'avocats les plus réputés du Royaume-Uni.

Un cocktail parfait : une adresse recherchée, un immeuble récemment rénové, des locataires de premier plan, laissant entrevoir un vrai potentiel de revalorisation. Une acquisition qui combine diversification et de belles perspectives pour votre épargne.

1. 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 honoraire 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.

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 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.

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

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

La livre prend de la valeur

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 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 dans 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 d'une éventuelle 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 £ = 1,15 € : 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 30 septembre 2025 : **1 £ = 1,15 €**
Valeur de la livre au 31 décembre 2024 : **1 £ = 1,21 €**

Valeur moyenne d'achat au Royaume-Uni : **1 £ = 1,15 €**

Les frais en toute transparence

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail 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 % TTC[1] du prix de part

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

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 : 12,40 % HT des loyers encaissés (en zone euro) 15,90 % HT des loyers encaissés (hors zone euro)

Ils correspondent à :
- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, 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 correspondent à :
- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.

Commissions d'acquisition : 0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils correspondent à :
- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.

Commissions de cession des immeubles : 5 % TTI[1] du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils correspondent à :
- 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

Date d'entrée en jouissance

1er JOUR DU 6e 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 deux fonctions :

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et 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 croitre 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.

Avertissement

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 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 1er 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

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 1er janvier 2023) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er 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 5ème année et jusqu'à la 21ème (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22ème année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème 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 1er 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.

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 sur 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.

CORUM XL, siège social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 824 562 581, immatriculée le 23 décembre 2016 - Capital social initial : 5 179 050 € - Capital social au 30 septembre 2025 : 1 628 780 299 €. 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 17/10/2025.