

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

XL 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2021

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.



Poznan - BW Tower  
Pologne  
Acquis le 20/06/2018

#### \* En savoir plus

Retrouvez toutes les définitions dans le glossaire en dernière page.

## L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE

### PERFORMANCES

**5,66 %\*\***

Rendement  
(Dividende) 2020

**10 %**

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

### DIVIDENDE ANNUEL

**10,69 €**

par part

### MONTANTS DES LOYERS ENCAISSÉS

**42,4 M€**

au cours de l'année 2020

\*\* Nous vous rappelons que l'objectif de performance annuelle est de 5 % (non garanti).

## UNE PREMIÈRE ACQUISITION OUTRE-ATLANTIQUE



### CANADA MONT-SAINT-HILAIRE

Plus d'informations à l'intérieur de votre Fil d'Actualités.



## UNE PANDÉMIE, UN VACCIN ET L'ISSUE DU BREXIT !

*En 2020, la COVID-19 a été une menace et le faible cours de la livre, une opportunité. La page du Brexit tournée, 2021 offre de nouvelles perspectives.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur

La période étant aux bilans sur l'année écoulée et aux perspectives sur celle à venir, je ne dérogerai pas à la tradition.

Côté bilan, évidemment, la crise a dominé 2020. Nous avons alterné les périodes de confinement et de réouverture, l'économie a été mise à l'arrêt et perfusée d'aides publiques pour tenir le choc, le monde et les entreprises ont cherché à s'adapter à une situation sans cesse changeante. Le tout sans réelle visibilité sur une sortie de crise... même si l'Histoire nous apprend que la grippe espagnole qui sévit au début du XXe siècle dura 18 mois. La COVID-19 s'est donc potentiellement invitée dans notre quotidien jusqu'à l'été 2021. Quant à ses impacts sur l'économie, ils iront bien au-delà.

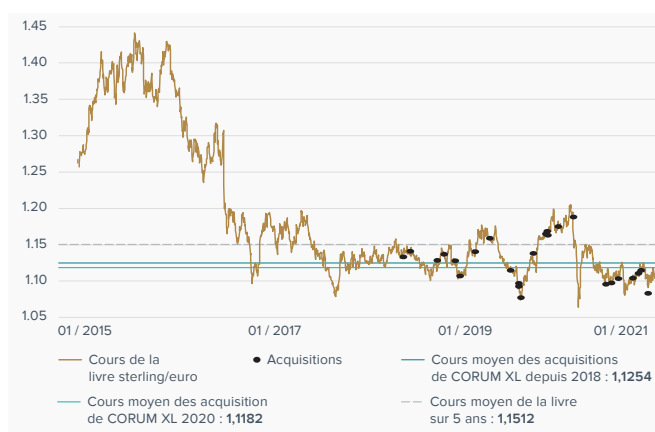
Nous avons dès mars communiqué sur les éventuels effets sur votre SCPI, d'abord selon un scénario du « pire des cas » comme disent nos amis Britanniques. Grâce à une gestion proche et lucide des locataires, les situations problématiques ont pu être anticipées, afin de proposer des solutions – et d'éviter les impayés et immeubles vides. Les entreprises plus fragiles et donc susceptibles d'être touchées représentent 4 % des loyers de CORUM XL, les autres ont les reins plus solides pour faire face et payer leurs charges. Ce qui a permis à votre SCPI d'amortir le choc.

Avec 5,66 % de rendement, CORUM XL a fait la démonstration de son modèle, basé sur l'opportunisme des investissements et l'hyper-diversification - sans oublier les locataires solides, engagés sur de longues périodes. Un rendement en ligne avec l'objectif de 5 %, comme chaque année depuis quatre ans. Même si les investissements ont été faits un peu moins rapidement, ce qui explique la baisse relative par rapport à 2019.

Pour ce qui est du patrimoine, ce fut une année très active, avec quinze acquisitions – dont six au quatrième trimestre. Et qui marque un tournant : l'épilogue du Brexit. Le deal de Noël a mis un terme au psychodrame qui durait depuis cinq ans. La COVID-19 et le Brexit ont fait cause commune contre la livre sterling - et nous n'en sommes pas fâchés !

54 % des investissements de votre SCPI en 2020 ont été réalisés au Royaume-Uni, à un cours moyen de la livre de 1,118. Il était au-dessus de 1,40 avant le Brexit, lequel est maintenant derrière nous : nous entrons dans la deuxième partie de notre parcours britannique ! Il va falloir être patients et attentifs aux opportunités. C'est notre conviction depuis l'origine, et nous la réaffirmons. L'autre fait marquant côté stratégie, c'est l'élargissement du périmètre géographique de votre SCPI.

À la question : y'aura-t-il de la neige à Noël, CORUM XL a répondu : oui ! en achetant le 18 décembre un immeuble au Canada. Et devient au passage la première SCPI française à investir outre-Atlantique.



CORUM XL est restée fidèle à ses engagements et a su continuer à se développer ; nous restons confiants dans les fondamentaux qui ont fait son succès depuis 2017. Toute l'équipe se joint à moi pour vous souhaiter une belle année 2021.

# LES PERFORMANCES

Les chiffres cités ont trait aux 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>



## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2020	31/12/2019
Capitalisation* (en prix de souscription)	906 M€	644 M€
Capital nominal*	719 M€	511 M€
Nombre de parts	4 794 104	3 411 885
Nombre d'associés	22 254	15 258

## 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 €
Variation du prix acquéreur moyen de la part (VPM)	0 %

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.

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Valeur de réalisation* (par part)	163,71 €
Valeur de reconstitution* (par part)	197,36 €
Valeur IFI* (par part)	156,28 €

## 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.	<b>166,32 €</b>
--	-----------------

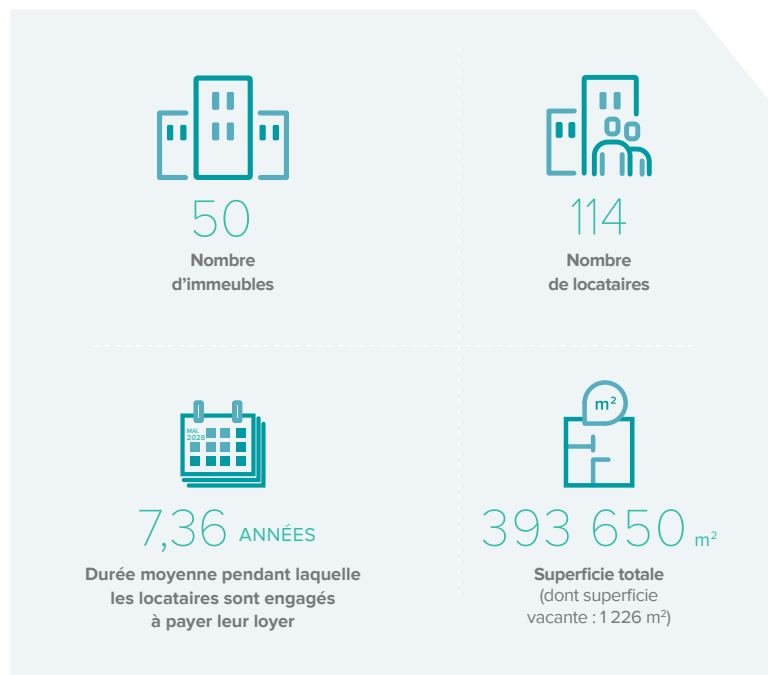
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

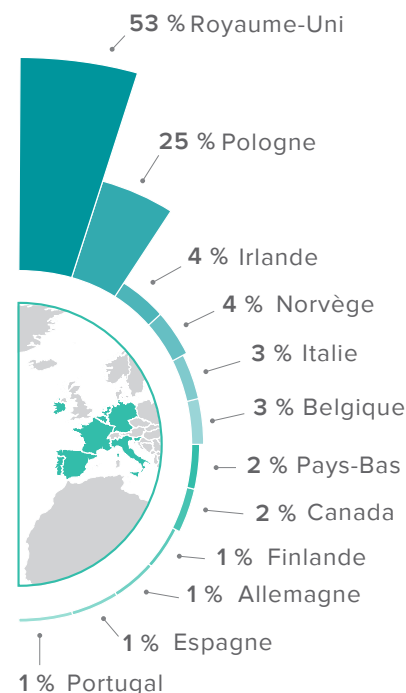
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

(au 31 décembre 2020)



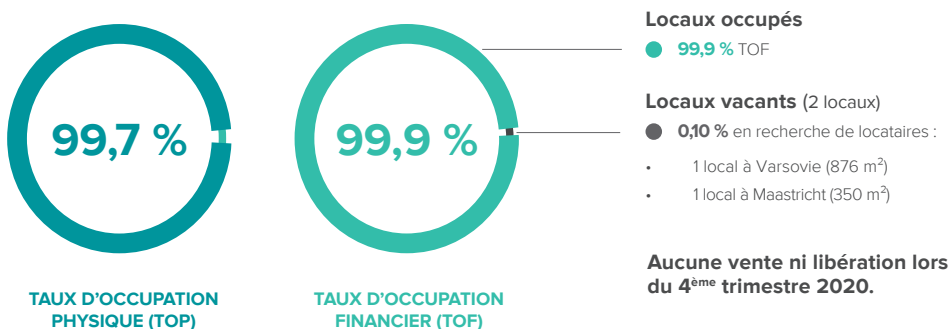
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



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

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(au 31 décembre 2020, % de la valeur vénale)



Bureau à Cardiff au Royaume-Uni, acquis par CORUM XL le 27 septembre 2019.



# LES ACQUISITIONS

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



**Philippe Cervesi**  
Directeur des  
Investissements

## Pourquoi avoir choisi le Canada ?

Durant des mois, nous avons effectué des analyses approfondies sur une quinzaine de pays en dehors du continent européen afin d'identifier la meilleure opportunité pour CORUM XL. Celle-ci devait selon nous combiner trois facteurs : une monnaie en bas de cycle, un marché de l'immobilier établi et un contexte politique et économique serein. Le Canada remplissait tous ces critères.

## Quel sera l'impact de cet investissement sur CORUM XL ?

Nous avons franchi un nouveau cap puisque nous sommes la première SCPI à investir hors Europe. Avec cette acquisition, CORUM XL diversifie un peu plus son patrimoine géographiquement ; et après la livre, le zloty, la couronne norvégienne et l'euro, intègre une nouvelle devise à son portefeuille.



## CANADA

## INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE

## MONT-SAINT-HILAIRE

ACQUIS LE 18 DÉCEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition : 16 M€**

**Rendement à l'acquisition : 6,85 %**

**Surface : 10 500 m<sup>2</sup>**

**Typologie : Industriel**

Cet immeuble industriel est situé dans la région du grand Montréal, au Québec. La zone accueille de nombreuses entreprises du secteur de la logistique et de l'industrie, car elle est facilement accessible par avion, bateau et route, depuis le Canada comme les États-Unis (distants de moins de 100 km). La région du grand Montréal est un marché très compétitif, recherché par les investisseurs. L'immeuble se situe plus précisément à Mont-Saint-Hilaire. Il a été construit en 1960 et rénové pour la dernière fois en 2016. Le locataire est



**Durée du bail restant à courir : 20 ans ferme**

**Locataire : société pharmaceutique**

une société pharmaceutique canadienne spécialisée dans les traitements pour les pathologies féminines. Sa production est vendue aux États-Unis, en Europe et au Canada. Une centaine d'employés travaillent sur ce site depuis 2016. Le locataire est par ailleurs le vendeur de l'immeuble. Il a investi régulièrement des sommes importantes dans des travaux structurels, pour répondre à la réglementation pharmaceutique, et a signé un bail de location ferme de 20 ans.



Mont-Saint-Hilaire - Acquis le 18 décembre 2020

# LES ACQUISITIONS

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

## ROYAUME-UNI

### ELECTRONIC ARTS LTD 25 MOORGATE LTD GUILDFORD

ACQUIS LE 13 OCTOBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 45 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,92 %

**Surface :** 8 286 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau

**Durée moyenne des baux restant à courir :** 2,6 ans

**Locataires :** Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd

L'immeuble de bureaux Onslow House est situé à Guildford, ville de la conurbation du grand Londres. Situé à 5 minutes de la gare, il a été bâti en 1972, rénové en 2005 et en 2017. Il offre de nombreuses prestations appréciées comme une salle de sport et un toit terrasse. Onslow House est loué à deux entreprises. Le premier locataire est Electronic Arts, groupe mondial de gaming, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 160 millions £ en 2019 pour sa partie britannique (350 employés). À Guildford, les bureaux abritent notamment le marketing mondial et les ressources humaines. Le deuxième locataire est le cabinet d'expertise comptable Smith & Williamson, qui compte plus de 1 800 collaborateurs au Royaume-Uni et en Irlande. En 2020, il a fusionné avec le groupe Tilney et devient le troisième plus grand gestionnaire de fortune au Royaume-Uni. 117 employés sont présents dans l'immeuble.



## ROYAUME-UNI

### HSBC GLOBAL SERVICES EDIMBOURG

ACQUIS LE 2 NOVEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 13 M€

**Rendement à l'acquisition :** 6,55 %

**Surface :** 3 798 m<sup>2</sup>

**Typologie :** Bureau

**Durée du bail restant à courir :** 5 ans ferme

**Locataire :** HSBC Global Services

Oracle House est situé à South Gyle, principale zone de bureaux de la banlieue d'Édimbourg, capitale de l'Écosse, située à 3 km de l'aéroport. Sa connectivité et son emplacement ont attiré plusieurs entreprises internationales et nationales comme J.P. Morgan, Aegon et Fujitsu. C'est un immeuble de quatre étages construit en 1999 et rénové en 2015, qui offre 3 796 m<sup>2</sup> de bureaux. Sa taille et son niveau de prestations élevé en font un type d'immeuble recherché dans la région. La banque HSBC est locataire de Oracle House depuis sa rénovation. Y sont installés les bureaux du département de lutte contre le blanchiment d'argent. HSBC est un groupe bancaire international britannique présent dans 84 pays, et rassemblant 60 millions de clients. Son siège social est situé à Londres. Le loyer actuel payé par HSBC est inférieur à la valeur locative de marché et une future revue des loyers pourrait permettre d'augmenter potentiellement le rendement.





# LES ACQUISITIONS

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

## ROYAUME-UNI THE UNIVERSITY OF LAW LEEDS

ACQUIS LE 13 NOVEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 10 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,35 %

**Surface :** 2 466 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Éducation

Cet immeuble est situé à Leeds, troisième plus grande ville du Royaume-Uni. Il se situe au cœur du centre-ville, à proximité des transports et de la populaire zone de loisirs et commerces de Trinity Shopping Center. Le quartier compte de nombreuses entreprises de la finance, comme HSBC et Lloyd's, mais aussi du droit. L'immeuble a été construit en 1997 et rénové en 2014. Derrière une façade



**Durée du bail restant à courir :** 8,2 ans ferme  
**Locataires :** The University of Law

entièrement vitrée, il se compose de bureaux répartis sur 2 266 m<sup>2</sup>. Il offre aussi un toit-terrasse avec vue sur la ville. L'université de droit de Leeds est l'un des organismes de formation juridique les plus anciens du Royaume-Uni. Ce campus reproduit le cadre d'une entreprise professionnelle, et est utilisé comme un bureau d'entraînement pour de futurs avocats, avec notamment une salle d'audience.

## ROYAUME-UNI MAERSK LINE / SEQIRUS MAIDENHEAD

ACQUIS LE 11 NOVEMBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 45 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,32 %

**Surface :** 7 271 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

The Point est un immeuble de bureaux situé à Maidenhead, à 40 km à l'ouest de Londres, à seulement 30 minutes de train. Maidenhead est un secteur de bureaux établi, choisi par Aegon, Suez Recycling et Adobe par exemple. L'immeuble a été construit en 2014, à moins d'un kilomètre de la gare. Il est loué à Maersk Line, filiale opérationnelle du groupe Maersk, première société de transport



**Durée du bail restant à courir :** 4,7 ans  
**Locataire :** Maersk Line / Seqirus

maritime au monde, qui a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 38 milliards \$ en 2019. Le deuxième locataire est Seqirus, filiale de CSL Limited, société de biotechnologie. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 8,5 milliards \$ en 2019. Seqirus est l'une des plus grandes sociétés productrices de vaccins antigrippaux.

## POLOGNE 9 LOCATAIRES CRACOVIE

ACQUIS LE 13 OCTOBRE 2020

**Prix de l'acquisition :** 29 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 7,17 %

**Surface :** 13 540 m<sup>2</sup>  
**Typologie :** Bureau

L'immeuble de bureaux Astris est situé à Cracovie, deuxième ville de Pologne à 4 km du centre historique. Il est situé dans une zone qui a attiré des entreprises telles Capgemini, Google et Samsung. L'immeuble a été construit en 2017, bénéficie d'une certification écologique. Il offre 13 540 m<sup>2</sup> de bureaux, loués à 95 % à neuf locataires. Le loyer lié aux



**Durée moyenne des baux restant à courir :** 5 ans  
**Locataires :** 9 locataires

5 % vides est garanti cinq ans par le vendeur. Parmi les locataires, se trouvent ARIMR (agence pour la modernisation de l'agriculture, désignée comme organisme payeur de l'Union européenne), BGK (banque nationale de développement, Intersnack (société allemande spécialisée dans le snacking salé).

## 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 Inclues) 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 statuaire 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. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 3 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

## 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 2021) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021) 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 2020 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 2022, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2021. 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 ou 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. L'assemblée générale de CORUM XL se tiendra le 6 mai 2021.

## 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.

## 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 la survenance des premiers dividendes.

**La capitalisation :** Correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part :  $4\,794\,104 \times 189\,€ = 906,1$  millions d'euros.

**Le capital nominal :** Correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le montant nominal d'une part :  $4\,794\,104 \times 150\,€ = 719,2$  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).

**Taux de distribution (DVM) :** Taux de distribution sur valeur de marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM XL.

**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 part et des dividendes distribués sur la période.

**TOF :** Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. 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).

**Variation du prix moyen de la part (VPM) :** Correspond à l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1.



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 2020 : 719 115 631 €  
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)