

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## XL

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 2020

Acheter des parts de CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit de fait d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Nous attirons votre attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

## L'ESSENTIEL



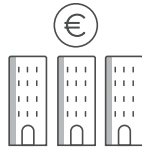
**DIVIDENDE TRIMESTRIEL**  
**2,96 €**  
Par part



**15 258**  
Associés



**INVESTISSEZ DÈS**  
**189 €**  
Frais et commission de souscription inclus



**PERFORMANCES**  
**6,26 %\***  
Dividende 2019  
Objectif de performance à 10 ans (taux de rendement interne) : 10 % non garantis

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



## UNE TRANSAT JACQUES VABRE RÉUSSIE

“

*Avec Jean Le Cam, nous sommes très heureux d'avoir réalisé une belle Transat Jacques Vabre. Faire équipe avec un marin d'exception comme Jean a été une superbe expérience dont je compte bien tirer profit sur le prochain Vendée Globe.*

*J'ai désormais hâte de mettre à l'eau le nouveau CORUM L'Épargne construit en vue de participer au Vendée Globe qui partira le 8 novembre prochain.*

Nicolas Troussel  
Skipper CORUM L'Épargne

”

\*Nicolas Troussel et Jean Le Cam (vainqueur de la Transat Jacques Vabre en 2013), sont arrivés 2<sup>e</sup> de leur catégorie (IMOCA 60 pieds sans foil), à bord du bateau CORUM L'Épargne en novembre 2019. Nicolas sera au départ du Vendée Globe 2020 sur un tout nouveau bateau le 8 novembre prochain.

## LA PERFORMANCE 2019

### 2019 : UNE PERFORMANCE AU-DESSUS DE L'OBJECTIF ANNUEL

Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, CORUM XL dépasse son objectif de 5%. Cela se traduit par le versement d'un dividende annuel de 11,83 € par part.



**DIVIDENDE ANNUEL**  
**11,83 €**  
Par part



**OBJECTIF ANNUEL**  
**5 %**  
Objectif de performance à 10 ans (taux de rendement interne) : 10 % non garantis

## LES ACQUISITIONS

9 nouvelles acquisitions renforcent le patrimoine de CORUM XL ce trimestre dont deux dans deux nouveaux pays : la Belgique et la Norvège.



# > L'ÉDITORIAL



Par Frédéric Puzin,  
Président de CORUM AM



## VOUS SERVIR UN RENDEMENT SUPÉRIEUR À 5 %, NOTRE PRIORITÉ DEPUIS LA CRÉATION DE CORUM XL IL Y A 3 ANS

### 6,26 %. En 2019, CORUM XL a dégagé un rendement\* de 6,26 %.

La recette est simple et la même que celle mise en œuvre par sa grande sœur CORUM Origin depuis 2012 :

- ▶ Développer CORUM XL dans la limite des investissements compatibles avec un rendement de 5 %,
- ▶ Acheter des immeubles dans de bonnes conditions,
- ▶ Sélectionner et cultiver une relation vertueuse avec de bons locataires engagés sur le long terme, afin d'éviter les immeubles vacants et les impayés.

**2019.** En 2019, toute l'épargne collectée au cours de l'année a été investie, évitant ainsi de faire baisser le rendement. Pour prendre une image, si on augmente le nombre de convives, il faut augmenter la taille du gâteau, sinon les parts sont moins généreuses pour chacun. En 2019, la synchronisation collecte/investissement a été bonne, mais avec des investissements faits majoritairement en fin de second semestre, nous n'avons pas reproduit le scénario idéal de 2018. 2018 était un millésime exceptionnel avec un rendement historique pour une SCPI de 7,91 %. 2019 est une très bonne année.

**11.** Moins de 3 ans après sa création, CORUM XL compte 73 locataires et 34 immeubles. Mais elle est surtout investie dans 11 pays différents. Comparativement, il aura fallu à sa grande sœur CORUM Origin, qui est aujourd'hui la plus diversifiée des SCPI, près de 7 ans pour arriver à une telle diversification. 2 nouveaux pays sont venus s'ajouter à la liste au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 : la Belgique et la Norvège, cette dernière étant hors zone euro. À noter que la France ne fait pas partie aujourd'hui des cibles d'investissement de CORUM XL. Pourquoi ? Parce que nous considérons que la France est aujourd'hui un pays cher dans lequel il sera difficile à l'avenir de créer de la valeur pour votre épargne.

**31.** Brexit, une histoire sans fin ? Il est maintenant probable que le Brexit ait lieu le 31 janvier 2020. La majorité du patrimoine de CORUM XL est aujourd'hui située au Royaume-Uni. J'ai eu l'occasion de vous en exposer les raisons dans les Fils d'Actualités des précédents trimestres. Le comportement moutonnier des investisseurs qui a eu pour effet d'amplifier les effets négatifs réels du Brexit, au-delà de ce que nous considérons être ceux d'un Brexit dur, offre un terrain de chasse idéal pour acheter dans de bonnes conditions quand on se projette sur le long terme.

Nous pensons long terme au Royaume-Uni avec les 31 locataires, pour la plupart de renom, qui sont engagés à payer leur loyer en moyenne sur les 9,7 prochaines années dans les 15 immeubles détenus à ce jour. Mais, dès à présent, nous considérons comme un signal positif l'évolution récente du cours de la livre à 1,20 € suite au vote du parlement anglais, ayant le 12 décembre validé le projet d'accord de sortie de l'Union Européenne.

**2020.** Le 31 janvier donnera le coup d'envoi d'une période de négociations au pas de charge pour nouer un accord de libre-échange avec l'Union Européenne. S'ouvrira à partir du 31 janvier une période de transition courant jusqu'à la fin 2020, censée permettre à Londres et Bruxelles de se séparer en douceur. La fenêtre offerte par le Brexit au Royaume-Uni continuera à être pleinement exploitée en 2020.

Nous considérons que c'est à partir de 2021 que les opportunités d'investissement vont devenir plus rares : le retour des investisseurs et d'une potentielle appréciation de la livre et de l'immobilier auraient un effet positif sur les investissements réalisés pendant le processus de Brexit (revenus locatifs et valeurs des immeubles), mais le paradoxe de cette situation fermerait progressivement la fenêtre favorable aux nouveaux investissements. Bien entendu, tous les investissements ne seront pas réalisés au Royaume-Uni. Et notre objectif pour 2020 est toujours de dépasser l'objectif de rendement de 5 % !

### ÉVOLUTION DU TAUX DE CHANGE £/€



Source : CORUM

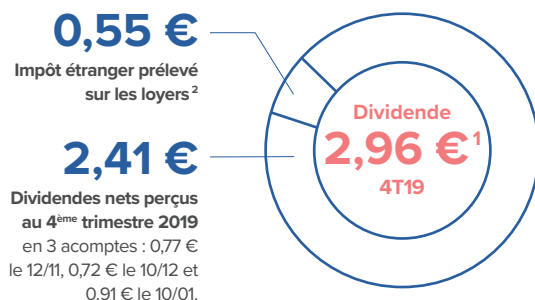
\*Taux de distribution (DVM) : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année N de la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

# > LES PERFORMANCES DU TRIMESTRE

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>

A noter : CORUM XL paye l'impôt sur les revenus étrangers pour le compte des associés. La part des revenus sur laquelle un impôt étranger est prélevé à la source est neutralisée lors de votre imposition en France.



Prochains versements des dividendes au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 prévus les 10/02, 10/03 et 10/04.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

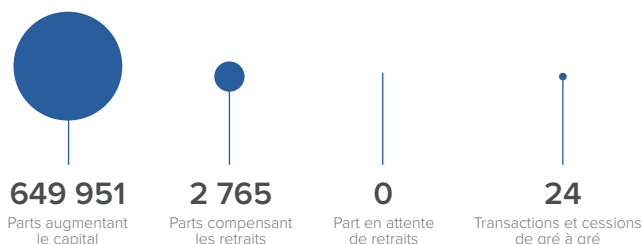
Montant des loyers encaissés au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 : 12 468 K€

Vacance au 31 décembre 2019 : 1 à Varsovie LBP (876 m<sup>2</sup>)

Aucune relocation au 31 décembre 2019

Aucune libération au 31 décembre 2019

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



## > EN BREF



DATE D'ENTRÉE  
EN JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**  
suivant la souscription et son règlement intégral.

**189 €**

**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 €
<b>Variation du prix acquéreur moyen de la part (VPM)</b>	<b>0,64 %</b>

## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Valeur de réalisation (par part)	157,90 €
Valeur de reconstitution (par part)	191,28 €
Valeur IFI (par part)	153,82 €

Ces valeurs seront mises à jour lors leur approbation en Assemblée Générale en avril 2020.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/12/2019	31/12/2018
Capitalisation (en prix de souscription)	644 846 K€	226 143 K€
Capital nominal	511 783 K€	179 479 K€
Nombre de parts	3 411 885	1 196 523
Nombre d'associés	15 258	5 497

**166,32 €**

## PRIX DE REVENTE PAR PART

Correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

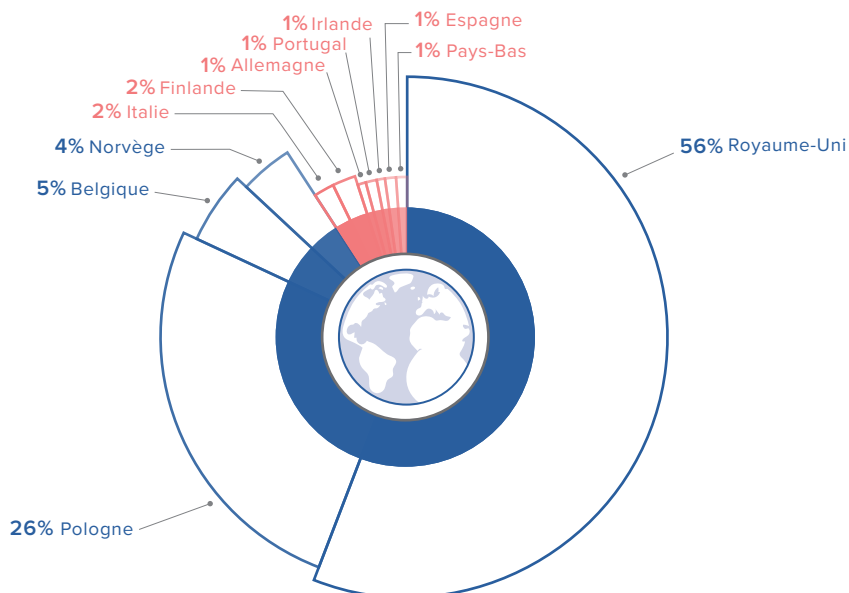
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre • 2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, 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.

# > PROFIL DU PATRIMOINE

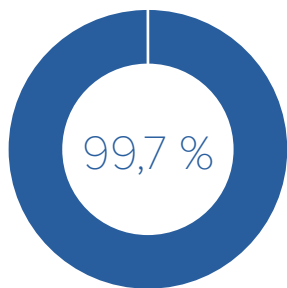
Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

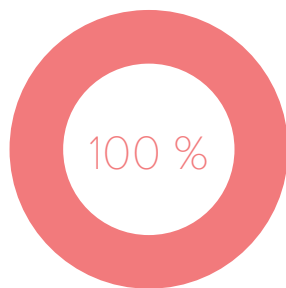
(% de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019



TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



52 %  
BUREAU



39 %  
COMMERCE



8 %  
ACTIVITÉ



1 %  
HÔTEL



DURÉE MOYENNE  
PENDANT LAQUELLE LES  
LOCATAIRES SONT  
ENGAGÉS À PAYER LEUR  
LOYER



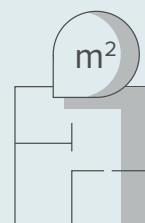
73

NOMBRE  
DE LOCATAIRES



34

NOMBRE  
D'IMMEUBLES



280 333  
SUPERFICIE TOTALE  
EN M<sup>2</sup>

SUPERFICIE VACANTE 876 M<sup>2</sup>



# > LES ACQUISITIONS

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



## UNE DIVERSIFICATION AU SERVICE DE NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

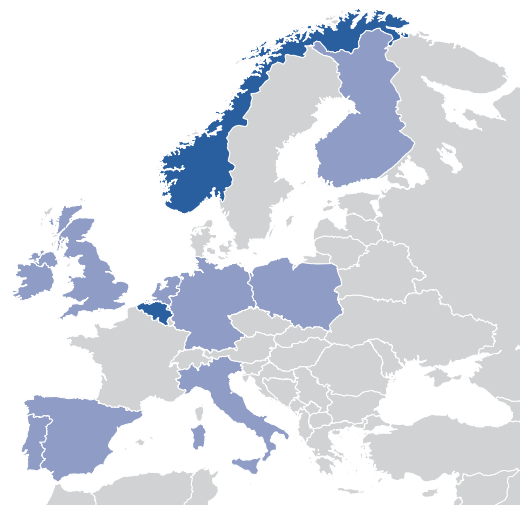


Ce trimestre, CORUM XL a acquis deux nouveaux actifs dans deux nouveaux pays : la Belgique en zone euro et la Norvège, hors zone euro.

La Belgique est un pays que nous connaissons bien puisque CORUM Origin y a investi plus de 30 M€ depuis 2014. L'immeuble AA Tower de Gand acquis ce trimestre est stratégique : ses locataires de renom travaillent pour la plupart dans les nouvelles technologies et en étroite collaboration avec l'université de Gand située à quelques minutes à pied, conférant à l'actif une attractivité évidente sur le long terme.

La Norvège fait partie des pays scandinaves, dont les PIB par habitant figurent tous parmi les plus élevés au monde. L'acquisition de cet ensemble commercial à Elverum permet une diversification géographique du patrimoine mais aussi en termes de devise puisque les loyers seront versés en couronnes norvégiennes.

Philippe Cervesi, Directeur des Investissements



## BELGIQUE

### 6 LOCATAIRES DONT TP VISION GAND

ACQUIS LE : 01/10/2019

Prix de l'acquisition : 27,3 M€  
Rendement à l'acquisition : 7,65 %

Typologie : Bureau  
Surface : 13 611 m<sup>2</sup>

CORUMXL investit en Belgique en faisant l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Gand, en Flandres. Cette tour, baptisée AA Tower, se trouve à 5 minutes du centre-ville juste à côté de l'Université de Gand. **Il s'agit du plus grand campus universitaire du pays où étudient et habitent plus de 40 000 étudiants.** L'immeuble, a été construit en 2014 et se déploie sur plus de 13 600 m<sup>2</sup> et 12 étages. Il accueille 6 locataires qui travaillent tous dans le secteur de la recherche et du développement et



Locataires : 6 locataires dont TP Vision  
Durée moyenne des baux restant à courir : 7,6 ans ferme

collaborent étroitement avec l'Université. **En 2020, un parking jouxtant le bâtiment sera construit par l'Université**, ce qui offrira des places de stationnement couvertes à nos locataires. Située à seulement 50 km de Lille et 60 km de Bruxelles, **la ville est un repère européen important, particulièrement investi dans les recherches en biotechnologie.** L'investissement s'élève à 27,3 M€ et offre un rendement de 7,65 % pour une durée moyenne d'engagement des locataires de 7,6 ans ferme.

## NORVÈGE

### EUROPRI, RUSTA, THANSEN, BYGGMAKKER, ELKJØP ELVERUM

ACQUIS LE : 15/11/2019

Prix de l'acquisition : 19,6 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,63 %

Typologie : Commerce  
Surface : 11 180 m<sup>2</sup>

CORUM XL investit pour la première fois en Norvège. **L'acquisition porte sur un ensemble de commerces implantés à Elverum, une ville située à 2 heures au nord d'Oslo la capitale du pays.** L'ensemble est neuf, livré en 2019 et loué à 6 locataires, dont Byggmakker, l'une des principales chaînes de bricolage du pays. La surface brute s'étend sur plus de 11 000 m<sup>2</sup>, répartie sur trois bâtiments, dans une zone en plein essor. En effet, **de nombreux projets résidentiels, sont en cours aux**



Locataires : Europris, Rusta, Thansen, Byggmakker, Elkjøp  
Durée moyenne des baux restant à courir : 9,6 ans

**alentours, offrant de belles perspectives économiques au secteur et à la ville.** Cette commune norvégienne est un lieu de vie très agréable situé entre la nature et les nombreux musées qui parcourent la ville. Il s'agit d'une ville au dynamisme économique fort où les commerces sont nombreux et fréquentés. Le bâtiment est loué pour une durée moyenne de 9,6 ans. L'investissement total est d'environ 20 M€ pour un rendement de 6,63 %.

## ROYAUME-UNI

### LLOYDS BANK PLC

### LEEDS

ACQUIS LE : 12/11/2019

CORUM XL a fait l'acquisition d'un immeuble commercial situé dans une rue piétonne de Leeds. Il accueille une branche de la Lloyds Bank. **Elle est située à quelques minutes à pied de la gare et à proximité immédiate des boutiques de mode Zara, JD Sports, M&S et Footlocker, lui garantissant une attractivité immédiate.** Les 1 688 m<sup>2</sup> de surface brute sont entièrement loués à Lloyds Bank, dans le cadre d'un bail expirant en

**Prix de l'acquisition : 12,7 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,41 %**  
**Typologie : Commerce**  
**Surface : 1 688 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Lloyd Bank Plc**  
**Durée du bail restant à courir : 10,7 ans**



août 2030. Celui-ci lui confiant l'ensemble des charges et des travaux, Lloyds Bank a entièrement rénové la propriété en 2015 pour la rendre à son image. **Avec plus de 1,8 million d'habitants, Leeds est également l'un des principaux centres financiers, professionnels et commerciaux du pays et bénéficie ainsi d'un excellent dynamisme à tout point de vue.** L'investissement total est de 12,7 M€ pour un rendement d'environ 6,41%.

## ROYAUME-UNI

### VERASTAR LTD

### SALE

ACQUIS LE : 19/11/2019

CORUM XL a acquis un immeuble de bureaux à Sale, au Royaume-Uni, ville située à 10 km de Manchester. Le bâtiment fait partie d'un parc d'immeubles, accessible en seulement 15 minutes en transports en commun. L'actif a été entièrement rénové en 2017. Il bénéficie d'une surface de 5 861 m<sup>2</sup> et de 320 places de parking, facilitant la vie des employés et des clients du locataire. **L'immeuble est entièrement loué**

**Prix de l'acquisition : 17,2 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7,05 %**  
**Typologie : Bureau**  
**Surface : 5 861 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Verastar Ltd**  
**Durée du bail restant à courir : 8,5 ans ferme**



**à la société Verastar Limited en vertu d'un bail d'une durée ferme d'environ 8 ans.** Le locataire a lui-même investi plus de 600 000 € dans la rénovation de l'actif et construit une salle de gym sur la parcelle. Il est par ailleurs responsable de l'ensemble des charges et des travaux potentiels sur l'immeuble. **L'investissement total s'élève à 17,2 M€ et offre un rendement de 7,05 %.**

## ROYAUME-UNI

### VEOLIA ES (UK)

### CANNOCK

ACQUIS LE : 22/11/2019

CORUM XL a acquis un immeuble de bureaux au Royaume-Uni, à Cannock, une ville située à 30 km de Birmingham, au cœur de la région du Cannock Chase. **Ce bâtiment de 3 729 m<sup>2</sup>, agrémenté de baies vitrées et d'une façade surélevée, a été livré en 2011.** Il est entièrement loué à Veolia ES (UK) Limited en vertu d'un bail de 9,6 ans lui confiant l'ensemble des charges et des travaux de rénovation. Leader mondial, Veolia se consacre principalement à la collecte, le traitement et le recyclage des déchets des

**Prix de l'acquisition : 13,5 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,53 %**  
**Typologie : Bureau**  
**Surface : 3 729 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Veolia ES (UK)**  
**Durée du bail restant à courir : 9,6 ans**



secteurs privé et public. Les bureaux situés à Cannock sont surtout axés sur les solutions environnementales. Cannock est la ville principale de la région et compte environ 30 000 habitants. **Son dynamisme est essentiellement dû à sa situation géographique, en plein centre de l'Angleterre, et de sa bonne desserte routière, notamment l'autoroute M6 qui permet de rejoindre Liverpool ou encore Manchester.** Le montant de l'investissement s'élève à 13,5 M€, offrant un rendement de 6,53 %.

## POLOGNE

### CASTORAMA

### LUBLIN, CHELM, SWARZĘDZ

ACQUIS LE : 12/12/2019

CORUM XL a acquis en une seule transaction trois magasins de bricolage Castorama en Pologne. Ils sont situés à Lublin, Chelm et Swarzędz. **Les bâtiments ont été construits sur mesure pour répondre au cahier des charges de Castorama, l'unique locataire. Les deux premiers, à Swarzędz et Lublin, ont été livrés en 2012, et celui de Chelm en 2017.** Lublin est une ville de 340 000 habitants dotée de plusieurs universités et d'un aéroport international. Chelm est quant à elle une ville de

**Prix de l'acquisition : 26 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 7 %**  
**Typologie : Commerce**  
**Surface : 19 279 m<sup>2</sup>**  
**Locataire : Castorama**  
**Durée moyenne des baux restant à courir : 15 ans**



63 000 habitants de l'est du pays, non loin de Lublin. Swarzędz se trouve au centre-ouest de la Pologne, dans le grand Poznań qui compte plus de 530 000 habitants. **Castorama a signé 3 nouveaux baux d'une durée ferme de 15 ans. Toutes les charges et frais de maintenance et d'entretiens sont récupérables auprès du locataire.** Le montant de l'investissement s'élève à 26 M€, tous frais compris, et offre un rendement initial de 7 %.

# > LES ACQUISITIONS

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

## POLOGNE

ŻABKA POLSKA, MEDICOVER

### POZNAŃ

ACQUIS LE : 12/12/2019

Prix de l'acquisition : 36,7 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,30 %

Typologie : Bureau  
Surface : 11 280 m<sup>2</sup>

L'immeuble est situé dans le centre-ville de Poznan, la sixième plus grande ville de Pologne. Idéalement situé sur l'axe de communication Berlin-Varsovie, **Poznań est une ville dynamique où l'économie se porte très bien, grâce notamment à l'industrie du textile et aux entreprises du secteur technologique.** Le bâtiment a été achevé au cours du dernier trimestre 2019 et totalise une superficie d'environ 12 000 m<sup>2</sup>. **Il accueille le siège social de l'entreprise polonaise Żabka**



Locataires : Żabka Polska, Medcover  
Durée moyenne des baux restant à courir : 7 ans

**Polska (locataire principal), la plus grande enseigne de supermarchés en Pologne.** Medcover, spécialiste de la santé, occupe 550 m<sup>2</sup> pour y exercer des soins dentaires et ophtalmologiques. L'immeuble est entièrement loué pour une période de 7 ans. Les charges et dépenses de maintenance et d'entretien sont récupérables auprès des locataires. Le volume d'investissement est d'environ 37 M€, pour un rendement initial de 6,30 %.

## POLOGNE

ALIOR BANK, MITSUBISHI ELECTRIC

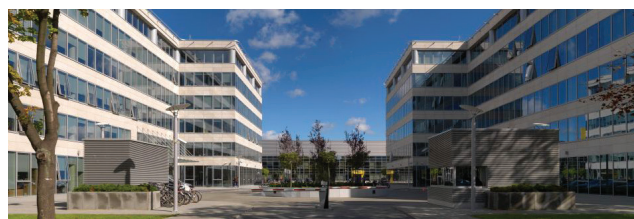
### VARSOVIE

ACQUIS LE : 20/12/2019

Prix de l'acquisition : 34,8 M€  
Rendement à l'acquisition : 8,47 %

Typologie : Bureau  
Surface : 17 859 m<sup>2</sup>

CORUM XL a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Varsovie, en Pologne. **Celui-ci est situé dans le quartier de Mokotów qui compte de nombreux immeubles tertiaires et regroupe de grandes entreprises et des ambassades.** Considéré comme le quartier d'affaires international, il bénéficie par ailleurs d'un environnement agréable. Le quartier est desservi par 5 stations de transports en commun dont un arrêt de train au pied de l'immeuble. L'actif a été livré en 2013 et s'étend sur 17 859 m<sup>2</sup>



Locataires : Alior Bank, Mitsubishi Electric  
Durée moyenne des baux restant à courir : 5,6 ans

déployés sur deux bâtiments distincts et symétriques reliés par un sous-sol. **350 places de parking sont par ailleurs disponibles, offrant un avantage évident aux deux entreprises locataires, Alior Bank et Mitsubishi Electric.** Les baux ont une durée résiduelle moyenne de 5,6 ans. Quant au volume d'investissement, il atteint 34,8 M€ pour un rendement de 8,47 %.

## ROYAUME-UNI

EPWIN GROUP PLC

### TELFORD

ACQUIS LE : 31/12/2019

Prix de l'acquisition : 20,5 M€  
Rendement à l'acquisition : 6,41 %

Typologie : Activité  
Surface : 20 787 m<sup>2</sup>

Au 3<sup>ème</sup> trimestre, CORUM XL avait fait l'acquisition d'un entrepôt situé dans une zone industrielle de Telford, à 48 km au nord-ouest de Birmingham. **Ce bâtiment, promis lors de l'acquisition principale et livré à CORUM XL au mois de décembre, est l'annexe réalisée par le locataire Epwin Group Plc. Il a notamment été conçu spécialement pour couvrir les aires de stockage et de chargement extérieures.**



Locataire : Epwin Group Plc  
Durée des baux restant à courir : 20 ans ferme

Le locataire, Epwin Group Plc, est l'un des plus importants fabricants et fournisseurs de fenêtres, de portes et de systèmes de façade en PVC du Royaume-Uni. **Le montant de l'investissement global, annexe comprise, s'élève à 20,5 M€ et génère un rendement de 6,41 %.** Le locataire est engagé pour une durée de 20 ans ferme.



## Avertissements

Acheter des parts de CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit de fait d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans minimum. Nous attirons votre attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

## 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 1 000 000 050 €. 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 1<sup>er</sup> 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 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 2019).

## 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 2019) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019) 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 euros : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 euros. 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 au 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 2019 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2021, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2020. 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 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.

## Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, l'attention du souscripteur est attirée sur le remboursement des intérêts d'emprunt en fonction des dividendes potentiels perçus et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier. Un crédit engage le souscripteur : si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

## Candidature

Les associés de CORUM XL souhaitant présenter leur candidature au Conseil de surveillance (détention minimale de 100 parts), dont 8 postes sont à pourvoir, sont invités à se rapprocher de CORUM AM pour obtenir les documents à renseigner et à retourner avant le 28 février 2020.



## 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.

**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.

**Rendement à l'acquisition Acte en Mains** : Correspond au rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel brut rapporté au prix d'acquisition Acte en Mains (AEM) de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

**TOP** : 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.

**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.

**Prix de vente** : 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).

**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.

**CORUM**  
XL

Siège Social : 1 rue Euler - 75008 Paris - RCS Paris 824 562 581, immatriculée le 23 décembre 2016 - Capital social initial : 5 179 050 € - Capital social au 31 décembre 2019 : 511 782 751 €

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 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)