

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## XL

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 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.



Poznan - Zabka Polska  
Pologne  
Acquis le 12/12/2019

## L'ESSENTIEL

### PERFORMANCE

**6,26 %\***

Dividende 2019

Objectif de rentabilité à 10 ans  
(taux de rendement interne) :  
10% non garantis

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

### INVESTISSEZ DÈS

**189 €**

Frais et commission  
de souscription inclus

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**3,03 €**

Par part

### ASSOCIÉS

**17 973**

## NOUVEAU : CORUM XL ÉLIGIBLE À L'ASSURANCE VIE



**AVEC CORUM L'ÉPARGNE,  
L'ASSURANCE VIE RESTE  
DANS LA COURSE**



Par Frédéric Puzin,  
Président

## LE PANGOLIN A FAIT OUBLIER LE BREXIT

Dans l'édito du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, j'avais conclu que le suspense du Brexit prenant fin, la sortie officielle de l'Europe allait tarir les opportunités d'investissement au Royaume-Uni. **Le Brexit a bien eu lieu le 31 janvier 2020. Mais la sortie du Royaume-Uni de l'Europe, qui occupait le devant de la scène médiatique depuis 4 ans, est passée presque inaperçue.** La faute au pangolin, ce petit mammifère vendu pour sa viande sur les marchés de Wuhan en Chine... et une crise sanitaire qui a mis à l'isolement une partie de l'humanité et l'économie mondiale au point mort.

Nous vous avons adressé plusieurs communications depuis le 17 mars sur les mesures prises vis-à-vis des locataires et les impacts de cette crise sur votre solution d'épargne. Vous retrouverez ces communications sur notre site internet CORUM L'Épargne dans la rubrique dédiée à la crise du coronavirus.

**À court terme, notre priorité est d'accompagner les locataires qui en ont réellement besoin pour leur permettre de traverser cette crise et de redémarrer leur activité dans les meilleures conditions.** C'est une solidarité gagnant/gagnant. Mais nous resterons aussi vigilants à l'égard des comportements inciviles de certains locataires indécents tentés d'exploiter la situation.

Votre solution CORUM XL possède des fondamentaux solides, dont une diversification quasi unique parmi les produits d'épargne sur le marché :

- ▶ Un patrimoine de 35 immeubles ;
- ▶ Des immeubles répartis dans 11 pays, en précisant que l'Angleterre représente 59 % du patrimoine au 31 mars 2020 ;
- ▶ 74 locataires aux activités également très diversifiées ;
- ▶ Des immeubles qui ont été achetés avec des rendements élevés et des locataires engagés en moyenne sur 9 ans environ.

Faisons ensemble un calcul simple : prenons l'hypothèse extrême que 30 % des locataires venaient à ne plus payer leur loyer pendant un an, le rendement de 6,26 % réalisé en 2019 passerait à 4,4 %... Nous pensons que cela ne se produira pas et nous serons probablement proches de l'objectif de 5 %. Compte tenu de ce qui s'est passé en bourse début 2020, c'est une performance qui reste-

rait plus qu'honorable. **La diversification est une bonne protection. Penser long terme est également une protection.** En une journée, la Bourse de Paris a perdu 9 %, soit l'équivalent de 18 mois du rendement réalisé en 2019 par votre SCPI !

Quels seront les effets réels de cette épidémie ?

Plusieurs scénarios s'offrent à nous :

- ▶ Soit cette crise sanitaire sera le déclencheur d'une crise économique et financière profonde, et nous serons confrontés au scénario de la récession. **Dans ce cas, il y aura de réelles opportunités d'investissements, avec des rendements immobiliers élevés, comme cela s'est produit en 2008 et 2009.** Et donc une période propice au développement de votre solution d'épargne.
- ▶ Soit l'épidémie de COVID-19 et ses retombées actuelles seront simplement transitoires ; cela débouchera probablement sur une nouvelle période d'euphorie collective engendrée par le sentiment de revenir à la vie après avoir frôlé le pire. Ce serait alors le scénario en V : forte baisse de l'activité économique puis à nouveau la reprise. **C'est pour la gestion de cette situation que les équipes de CORUM se sont préparées depuis des années.** Certains propriétaires qui ont récemment acheté très cher des immeubles pourraient être contraints de vendre ; les loyers baisseront. Il faudra donc saisir les opportunités d'acquisition dans un marché qui va, au moins pour un temps, remettre les pieds sur terre en offrant des rendements immobiliers plus réalistes que durant la période passée.

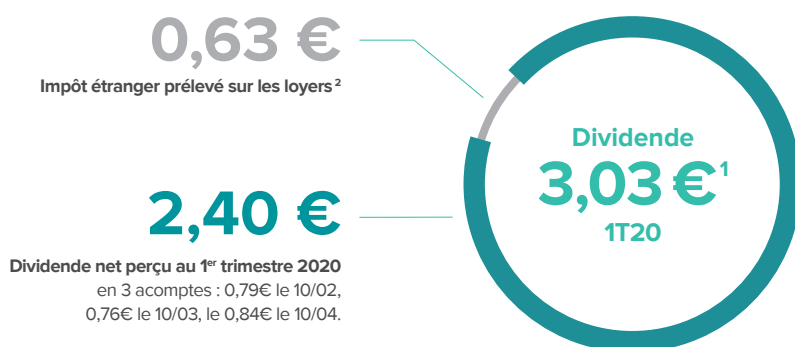
Le Royaume-Uni restera un terrain d'investissement propice : la réaction tardive des autorités sanitaires à gérer la crise et un euro qui s'est renforcé au cours des dernières semaines vont nous permettre de continuer à bénéficier d'une fenêtre favorable pour investir. **Il faudra encore une fois se projeter sur le long terme et accepter des variations erratiques de la livre comme celles que nous avons connues au cours des deux dernières années...** Mais d'autres opportunités pourraient se présenter, au moins momentanément, dans d'autres pays.

# 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 paie l'impôt sur les revenus étrangers pour le compte de ses associés.

La part de revenus sur laquelle un impôt étranger est prélevé à la source ne sera pas considéré pour l'imposition en France. Chaque type de revenus, français ou étranger, n'est alors imposé qu'une seule fois.

Prochains versements des dividendes au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 prévus les 11/05, 10/06 et 10/07.

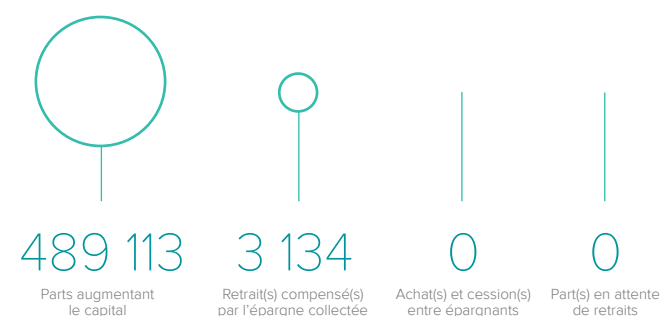
**9,45 €**  
DIVIDENDE PRÉVISIONNEL POUR 2020

Le dividende prévisionnel s'obtient en multipliant l'objectif de rendement de 5 % (non garanti) par le prix de part actuel (189 €) :  $5\% \times 189 \text{ €} = 9,45 \text{ €}$ .  
**En 2019, le dividende annuel s'est élevé à 11,83 €, dépassant donc l'objectif annuel fixé.**

**7 263 K€**  
MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS  
au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2020

Votre dividende provient des loyers encaissés, auxquels nous retirons les charges liées à l'entretien des immeubles en portefeuille, les charges liées à la gestion de votre épargne, ainsi que plusieurs taxes et impôts.

### ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



L'épargne collectée au cours d'un trimestre se présente comme un bon indicateur de l'attractivité de votre épargne et donc de sa liquidité.

Aujourd'hui, nous n'avons aucune part en attente de retrait, ce qui signifie que les associés souhaitant revendre leurs parts y parviennent facilement, dans un délai de quinze jours environ.

Deux possibilités s'offrent aux associés pour revendre leur parts :

- ▶ Identifier eux-mêmes un nouvel acheteur intéressé, de manière autonome.
- ▶ Solliciter CORUM pour la vente de ses parts, appelée "retrait". Cette vente sera effectuée dès qu'un nouveau client aura souscrit pour un montant équivalent.

### MOUVEMENTS LOCATIFS

**Vacance au 31 mars 2020 :**  
• 1 à Varsovie LBP (876 m<sup>2</sup>)

**Pas de ventes au 31 mars 2020**

**Aucune libération au 31 mars 2020**

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.

# LES CARACTÉRISTIQUES



Depuis le début du confinement, environ 30 % de nos locataires nous ont contactés en formulant trois catégories de demandes : suspension de loyer, échancier de paiement ou bien possible sollicitation future. **Chacune d'entre elles est méticuleusement analysée et un dialogue est instauré quotidiennement avec ces locataires.** Pour les demandes financièrement justifiées, nous donnons une suite favorable en mettant en œuvre des échanciers de paiement plutôt que des suspensions de loyer. Nous sommes également vigilants face aux comportements inciviques de certains locataires qui cherchent à exploiter la situation, locataires avec lesquels nous sommes extrêmement fermes. **En date du 7 avril, nous avons accepté 16% des demandes formulées, accords qui n'auront pas d'impact sur la performance annuelle de votre épargne.** Nous continuerons à vous tenir informé régulièrement de l'avancée de la situation. Pour plus d'informations en temps réel, rendez-vous sur notre page dédiée [www.corum.fr/coronavirus](http://www.corum.fr/coronavirus).

**Vincent Dominique, Directeur Général de CORUM**

## 189 €

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

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

**Une part (frais et commission de souscription inclus) 189,00€**

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 €

Le prix de part peut être revu (ou non), notamment en fonction de la valorisation des immeubles acquis; il peut évoluer au fil des années, à la hausse comme à la baisse.

## 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.

**A noter :** Ce prix correspond au montant qu'un associé percevrait s'il décidait de revendre une part aujourd'hui.

Il s'obtient en soustrayant la commission de souscription (mentionnée ci-dessus) du prix de souscription, soit 189 € - (20,41 € + 2,27 €) = 166,32 €.



\\ Vodafone - Stoke-on-Trent - UK - Acquis le 01/07/2019



DATE D'ENTRÉE  
EN JOUISSANCE

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	31/03/2020	31/12/2019
Capitalisation (en prix de souscription)	737 M€	644 M€
Capital nominal	585 M€	511 M€
Nombre de parts	3 897 864	3 411 885
Nombre d'associés	17 973	15 258

La capitalisation correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part : 3 897 864 \* 189 € = 737 M€.

Le capital nominal se calcule quant à lui en multipliant le nombre total de parts CORUM XL par le montant nominal d'une part : 3 897 864 parts \* 150 € = 585 M€.

## 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)	158,28 €

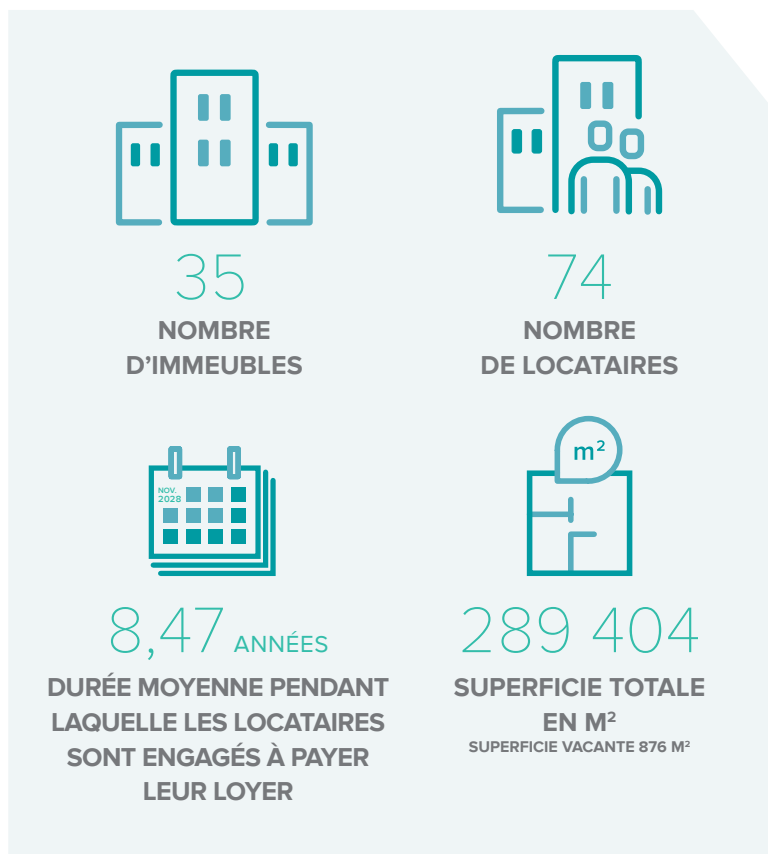
Ces valeurs seront approuvées lors de l'Assemblée Générale annuelle en juin 2020.



# LE PROFIL DU PATRIMOINE

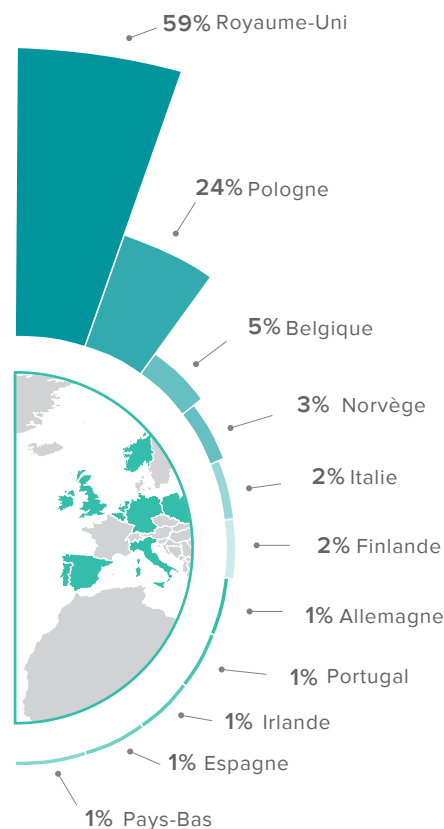
## Y COMPRIS VEFA\* SIGNÉES

### LE PATRIMOINE EN UN COUP D'OEIL

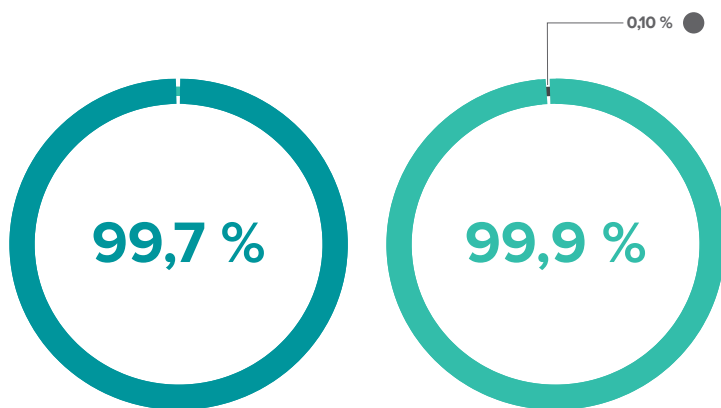


### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2020



TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

Locaux occupés :

- TOF (99,9 %)
- sous franchise (0 %)

Locaux vacants :

- en recherche de locataires (0,10 %)

### RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



\* Pour mieux comprendre les termes employés dans ce bulletin trimestriel, n'hésitez pas à consulter le glossaire situé en dernière page de ce Fil d'Actualités

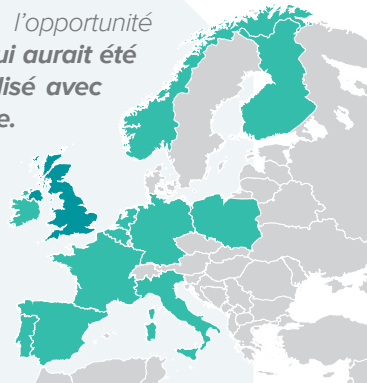
# LES ACQUISITIONS

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



La dernière acquisition réalisée ce trimestre au Royaume-Uni prouve l'opportunité que représente ce marché. **L'immeuble de Stockley est une opération qui aurait été difficilement réalisable avant le Brexit : il s'agit d'un immeuble labellisé avec des standards environnementaux élevés, occupé par un locataire solide. Situé à une vingtaine de kilomètres de Londres, il délivre un rendement proche des 7 %.** Nous restons cependant plus que jamais attentifs aux marchés immobiliers dans les pays ayant subi une baisse de leur monnaie. Le Canada ou la Norvège notamment demeurent en ligne de mire des équipes de CORUM.

Philippe Cervesi, Directeur des Investissements



## ROYAUME-UNI

### GILEAD SCIENCES EUROPE LTD STOCKLEY

ACQUIS LE 26/02/2020

**Prix de l'acquisition : 50,7 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,76 %**

**Surface : 9 078 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

**Durée du bail restant à courir : 4,7 ans**  
**Locataire : Gilead Sciences Europe Ltd**

L'immeuble se trouve dans un parc de bureaux de la ville d'Uxbridge à de Stockley située à 25 km à l'ouest de Londres. D'une surface d'environ 9 000 m<sup>2</sup> et comprenant 323 places de parking, il est loué à un unique locataire : Gilead Sciences Europe Ltd, une société américaine de biotechnologie. **La société travaille actuellement sur des traitements pour la**



**guérison du COVID-19.** La durée du bail restant à courir est de 4,7 années pendant lesquelles toutes les charges et dépenses (travaux, entretien) liées au bon fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire. Le montant de l'investissement s'élève à 50,7 M€ pour un rendement initial de 6,76 %.



\ Gilead Sciences Europe Ltd - Stockley - Acquis le 26/02/2020

# UNE SOLUTION D'ÉPARGNE SUR MESURE

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.

## 5 SOLUTIONS POUR ACCÉDER À CORUM XL



### SOUSCRIPTION CLASSIQUE

CORUM XL vous verse les revenus potentiels mensuellement.

Ainsi, vous profitez des avantages de l'investissement locatif sans les contraintes (service inclus dans les frais de gestion).

CORUM XL vous permet de programmer un versement automatique à partir de 50 €/mois\*.

Avec le **Plan Epargne Immobilier (PEI)** vous adaptez vos montants et vos fréquences de versements en fonction de vos capacités (mensuelles, trimestrielles, annuelles...).

CORUM XL vous offre la possibilité de réinvestir vos dividendes.

Une fois passé le délai de jouissance, vous pouvez choisir de réinvestir tout ou une partie des dividendes mensuels potentiels et vous constituer ainsi un patrimoine au fil des mois.

### OPTIMISATION DE LA FISCALITÉ

Découvrez CORUM Life, notre assurance vie 100% CORUM L'Épargne.

Vous y trouverez en exclusivité nos deux SCPI CORUM Origin et CORUM XL, ainsi que d'autres solutions d'épargne. Notre contrat n'affiche aucun frais supplémentaires et présente une garantie des sommes investies en cas de décès\*\*.

CORUM XL vous permet de souscrire en nue-propiété.

Dans le cadre du démembrement de parts CORUM XL, le nu-propiétaire se constitue un patrimoine en bénéficiant d'une absence de fiscalité \*\*\* et obtient une décote sur le prix de la part en fonction de la durée choisie.

Pour plus d'informations rendez-vous sur [www.corum.fr](http://www.corum.fr)

\\ Atlantic Quay 2 - Glasgow - Acquis le 15/02/2019

\* À partir d'une part détenue en pleine propriété

\*\* Plus de détails dans la note d'information et les DICI disponibles sur le site [www.corum.fr/assurance-vie](http://www.corum.fr/assurance-vie)

\*\*\* À l'IR et l'IFI hors plus values potentielles distribuées lors de la cession d'une acquisition.

## 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 Incluses) 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 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 ou de 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 1er janvier 2020).

### 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 2020) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2020) 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 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e 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 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 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 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 25 juin 2020.

### 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.

## 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** : 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).

**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.

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

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

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

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

**Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)** : Signifie que la SCPI s'engage, sur la base de plans définis dans le contrat, à acquérir un immeuble avant que ce dernier ne soit construit. Le promoteur a l'obligation de construire et de livrer le bâtiment. L'intérêt d'une VEFA est double : pour le promoteur, elle permet de financer une partie des coûts relatifs à la construction à venir ; pour l'acheteur, de l'acquérir en exclusivité.



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 mars 2020 : 584 679 594 €  
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)