

# CORUM LE FIL D'ACTUALITÉS

## XL

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Acheter des parts de la 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 tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.



## L'ESSENTIEL

### PERFORMANCE

**6,26 %\***

Dividende 2019

Objectif de rentabilité à 10 ans  
(Taux de Rendement Interne) :  
10 % non garanti

### INVESTISSEZ DÈS

**189 €**

Prix de part, frais et commission  
de souscription inclus

\*Objectif de performance annuelle : 5 % non garanti

### DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**2,44 €**

par part

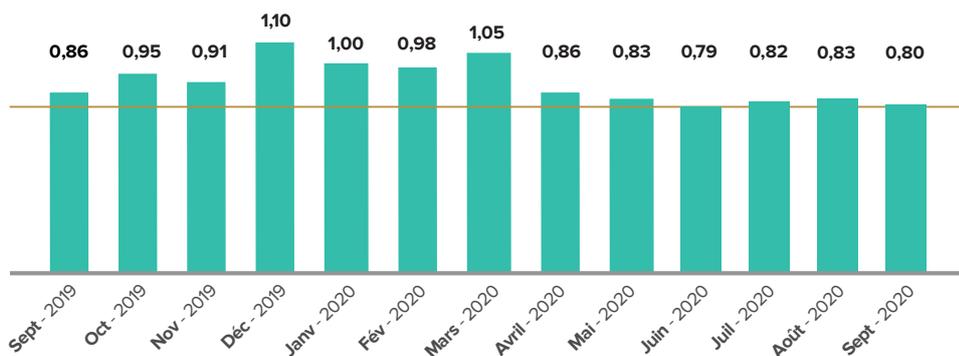
### MONTANTS DES LOYERS ENCAISSÉS

**11,6 M€**

au cours du troisième  
trimestre 2020

## UN CAP MAINTENU PENDANT LA CRISE

Dividendes bruts mensuels de votre épargne CORUM XL (en € par part)



source : CORUM

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Objectif de dividende  
brut mensuel = 0,79 €

correspondant à l'objectif  
de performance annuelle  
non garanti de 5 % sur une  
valeur de part de 189 € frais  
et commission de souscription  
inclus.

## QUATRE NOUVELLES RÉCOMPENSES AU PALMARÈS

En 9 ans, CORUM a été récompensée 29 fois pour la qualité de ses fonds immobiliers et de sa gestion. En septembre 2020, quatre nouveaux prix sont venus s'ajouter au palmarès de CORUM XL. Attribués par la presse spécialisée, ils viennent consacrer la performance passée, mais également les qualités et les perspectives futures. Retrouvez les détails de ces récompenses sur [corum.fr/actus](http://corum.fr/actus).



CORUM XL : nommée SCPI  
la plus prometteuse pour la  
troisième année consécutive.



Prix de la Rédaction



Top d'Argent du meilleur Bulletin  
Trimestriel d'Information



CORUM est de nouveau  
récompensée pour la qualité de  
ses services aux investisseurs.



## UN PATRIMOINE QUI CONTINUE DE SE DÉVELOPPER

*Parce qu'elle investit en zone euro et au-delà, CORUM XL peut profiter des opportunités spécifiques qui apparaissent sur certains marchés étrangers.*

Par Frédéric Puzin,  
Fondateur

Deux actualités fortes ont rythmé l'année de CORUM XL – et la nôtre en général : le Brexit et la crise du COVID-19.

Sur le marché du Royaume-Uni, j'ai à plusieurs reprises évoqué dans cet édito la fenêtre favorable à l'investissement que le Brexit nous offre depuis 3 ans, avec des prix de l'immobilier en baisse hors de Londres, et un cours de la livre historiquement bas. Ces derniers temps, la gestion peu lisible de la crise sanitaire et les négociations pour le moins tendues avec la Communauté Européenne dans le dernier round des accords du Brexit ont maintenu la livre à un niveau très bas. **CORUM XL a donc continué à étoffer son patrimoine outre-Manche, avec des acquisitions que vous trouverez détaillées dans les pages de ce Fil d'Actualités.**

Revenons également sur le contexte économique et financier particulier lié à la crise internationale du COVID-19. Grâce à la diversité de son portefeuille immobilier (géographique et sectorielle), qui a joué à plein son rôle d'amortisseur, **CORUM XL a affiché une bonne résistance dans cette situation inédite** qui a ralenti fortement l'économie mondiale. Et les locataires de CORUM XL ont montré leur solidité pendant la première vague de la crise.

La dynamique actuelle nous incite à regarder également du côté des nouvelles opportunités du marché : des bailleurs peuvent être vendeurs, et l'offre pourrait donc croître. **Des acheteurs se retirent de certains dossiers, nous laissant des possibilités de négociation.** Et il y a des perspectives pour investir dans des secteurs qui pourraient être délaissés par les investisseurs, traditionnellement moutonniers dans les cycles de hausse comme de baisse. Ainsi le commerce et l'hôtellerie pourraient fournir des occasions d'acquisition dans les mois à venir ; l'essentiel reste d'avoir des locataires de qualité, reposant sur des fondamentaux solides sur leur marché.

Toutefois les remous consécutifs à la crise sanitaire ne sont pas terminés, c'est une certitude. **Il faudra donc continuer à suivre l'évolution de la situation des locataires, tout en identifiant les opportunités qui ne manqueront pas de se présenter.**

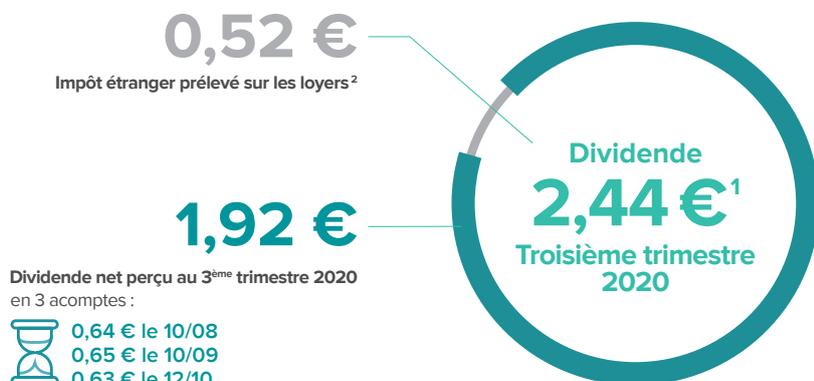
Suivez **CORUM L'Épargne** engagée aux côtés de **Nicolas Troussel** dans la course autour du monde.



# 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>



**A noter :** CORUM XL paie l'impôt sur les revenus étrangers pour le compte de ses associés. La part de l'impôt étranger prélevée sur les loyers n'entraîne pas de double imposition.

Prochains versements des dividendes au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 :

le 10/11/2020,  
le 10/12/2020  
le 11/01/2021

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

## ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/09/2020	31/12/2019
Capitalisation (en prix de souscription)	841 M€	644 M€
Capital nominal	668 M€	511 M€
Nombre de parts	4 451 987	3 411 885
Nombre d'associés	20 628	15 258

Date d'entrée en jouissance ► **1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS** suivant la souscription et son règlement intégral.

La capitalisation correspond au nombre total de parts CORUM XL multiplié par le prix de part :  $4\,451\,987 \times 189 \text{ €} = 841 \text{ M€}$ .  
Le capital nominal se calcule quant à lui en multipliant le nombre total de parts CORUM XL par le montant nominal d'une part :  $4\,451\,987 \times 150 \text{ €} = 668 \text{ M€}$ .

## 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 €

## 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 €

## 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. **166,32 €**

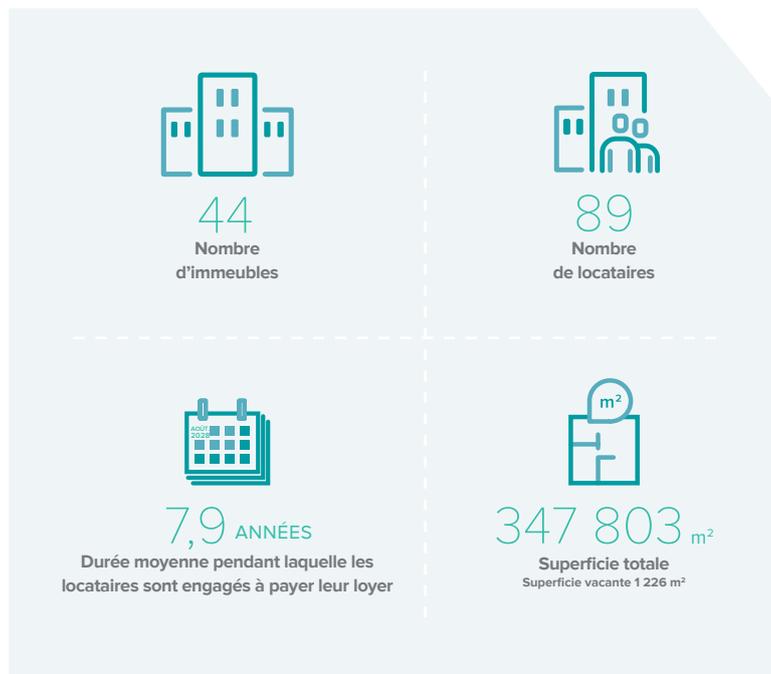
1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

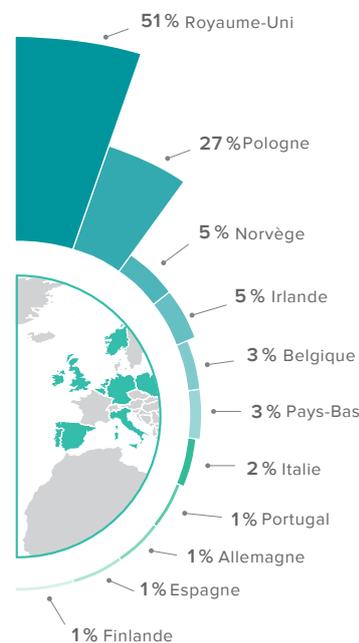
## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'OEIL

(au 30 septembre 2020)



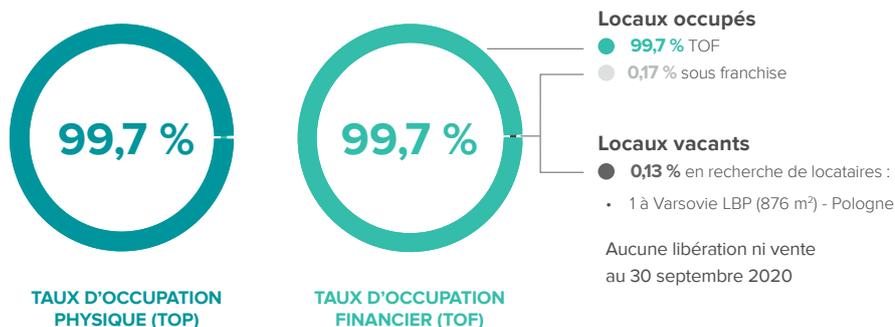
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

(au 30 septembre 2020)



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



Phoebus Software - Solihull - Royaume-Uni

# LES ACQUISITIONS

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

## ROYAUME-UNI

CGI

### LEATHERHEAD

ACQUIS LE 22/07/2020

**Prix de l'acquisition** : 22,46 M€

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

**Surface locative** : 5 263 m<sup>2</sup>

**Typologie** : Bureau

**Durée du bail restant à courir** : 7 ans

**Locataire** : CGI

Keats House est un immeuble de bureaux situé à Leatherhead, à environ 35 km au sud-ouest de Londres. Facilement accessible en train depuis le centre de Londres, cette ville occupe un emplacement stratégique entre les deux principaux aéroports internationaux du Royaume-Uni, Gatwick et Heathrow. C'est un secteur de bureaux bien établi, qui attire de grandes entreprises telles Unilever, Exxon Mobil ou Novartis. Keats House a été construit en 2001, et est loué par CGI UK depuis cette date. CGI est une entreprise canadienne, parmi les leaders mondiaux de conseil en technologies de l'information et en services numériques. Par ailleurs, l'immeuble répond à des critères de sécurité exceptionnels s'appliquant aux entreprises détenant des informations classifiées. Cette spécificité lie fortement le locataire à l'immeuble.



## ROYAUME-UNI

XO SERVE / PHOEBUS SOFTWARE

### SOLIHULL

ACQUIS LE 17/08/2020

**Prix de l'acquisition** : 22,17 M€

**Rendement à l'acquisition** : 6,51 %

**Surface locative** : 5 667 m<sup>2</sup>

**Typologie** : Bureau

**Durée du bail restant à courir** : 6,4 ans

**Locataire** : XO Serve / Phoebus Software

Située à 15 km au sud-est de Birmingham, la ville de Solihull compte environ 200 000 habitants, et est régulièrement classée parmi les « villes les plus agréables à vivre » du Royaume-Uni. La localisation de l'immeuble de bureaux Lansdowne Gate est particulièrement attrayante, en centre-ville, à proximité de la gare et d'un centre commercial. L'immeuble bénéficie d'un environnement immédiat diversifié, constitué de nombreux commerces et bureaux. Ses 5 666 m<sup>2</sup> ont été entièrement rénovés en 2015. Lansdowne Gate est loué en intégralité à deux entreprises. La première, Xoserve (représentant 73 % du loyer encaissé) est un acteur majeur du circuit de distribution de gaz au Royaume-Uni, présent dans cet immeuble depuis 2017. Le deuxième locataire, Phoebus Software Ltd, fournit des solutions logicielles à des institutions financières, dans le domaine des prêts et de l'épargne.



Lansdowne Gate - © Costar

# LES ACQUISITIONS

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

## PAYS-BAS

### BERSHKA / HOLLAND & BARRETT ROTTERDAM & MAASTRICHT

ACQUIS LE 31/07/2020

**Prix de l'acquisition** : 16 M€

**Rendement à l'acquisition** : 5,93 %

**Surface locative** : 1 819 m<sup>2</sup>

**Typologie** : Commerces

**Durée du bail restant à courir** : 1,8 ans

**Locataire** : BERSHKA / HOLLAND & BARRETT

Ces deux immeubles de commerce sont idéalement situés en plein centre-ville, dans des artères commerçantes réputées. Dans les deux cas, le bail restant est de moins de 2 ans, mais la demande est constante dans ces secteurs. A Rotterdam, l'immeuble de 1955, rénové en 2018, est au 52 Lijnbaan, connue pour être la rue principale d'un quartier créé en 1953 avec des caractéristiques inédites à l'époque : piéton, commerçant et abrité de la pluie. Il est loué à deux locataires, dont la chaîne de prêt-à-porter Bershka, partie du groupe espagnol Inditex (propriétaire de Zara). A Maastricht, l'immeuble en briques de 1800 se situe dans Munstraat, rue historiquement commerçante et prisée par les chaînes de magasins internationales. Le magasin d'aliments naturels Holland & Barrett en est le locataire.



## IRLANDE

### AVIVA DUBLIN

ACQUIS LE 16/09/2020

**Prix de l'acquisition** : 30,11 M€

**Rendement à l'acquisition** : 6,02 %

**Surface locative** : 7 378 m<sup>2</sup>

**Typologie** : Bureau

**Durée du bail restant à courir** : 6,7 ans

**Locataire** : Aviva

Cherrywood Business Park est une importante zone de bureaux au sud de Dublin, facilement accessible depuis le centre-ville. Des entreprises internationales comme Dell et Accenture l'ont choisie pour y installer leurs collaborateurs. L'immeuble de 7 378 m<sup>2</sup> a été construit en 2002 et partiellement rénové en 2015. Ses bases de construction sont de qualité, et il offre un niveau de loyer comparativement inférieur aux immeubles voisins. De nombreux investissements sont en cours à Cherrywood afin de créer également des habitations et des structures de loisirs, et plusieurs projets immobiliers seront livrés en 2020. Aviva, l'un des plus gros assureurs mondiaux, occupe l'immeuble après avoir racheté le locataire d'origine. Les bureaux abritent les activités des services comptables et de traitement des pensions et contrats.



# CORUM XL

## DANS L'ASSURANCE VIE

### POURQUOI CHOISIR CORUM XL EN ASSURANCE VIE ?

#### Une fiscalité attractive

Vous bénéficiez, dans certaines conditions, d'une fiscalité attractive (exonération ou taux d'imposition réduit) sur les plus-values et sur votre succession.

#### Une épargne disponible

Vous pouvez demander à tout moment de récupérer tout ou partie de vos capitaux dans un délai de 2 mois. Vous devrez néanmoins attendre 8 ans pour bénéficier de l'avantage fiscal.

### LE CONTRAT D'ASSURANCE VIE CORUM LIFE

#### Les produits CORUM L'Épargne en exclusivité

CORUM Life est le seul contrat d'assurance vie à proposer dans sa gamme les produits CORUM L'Épargne, et seulement les produits CORUM L'Épargne. Votre contrat peut inclure un maximum de 55 % de SCPI CORUM L'Épargne au total.

#### Une garantie en cas de décès jusqu'à 65 ans

100 % des sommes investies (hors frais) garanties en cas de décès jusqu'à 65 ans, sans frais supplémentaires.

#### Un investissement simple et flexible

Dès 50 euros, vous avez accès à une sélection de produits dans un même contrat. Vous vous constituez une épargne à votre rythme, en mettant en place des versements réguliers ou ponctuels en toute simplicité.

#### Aucuns frais supplémentaires liés au contrat

Vous ne vous acquittez d'aucuns frais supplémentaires en souscrivant aux produits CORUM L'Épargne via CORUM Life (aucuns frais d'entrée ni de gestion du contrat), et ne supportez que les frais de souscription et de gestion afférents aux produits eux-mêmes.

CORUM Life est un contrat d'assurance vie en unités de compte. Les unités de compte sont les parts de SCPI et des fonds obligataires de la gamme CORUM L'Épargne qui composent en exclusivité votre contrat CORUM Life. Ces produits présentent des risques propres incluant celui de perte en capital. Contrairement au contrat d'assurance vie en fonds euros qui investit par exemple dans les obligations d'État, CORUM Life n'offre aucune garantie en capital (sauf en cas de décès jusqu'à 65 ans). Les montants investis dans le contrat CORUM Life sont donc sujets à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, et présentent des risques dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers ou immobiliers. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

CORUM Life est un contrat géré par la compagnie d'assurance CORUM Life, société au capital social de 20 000 000 € régie par le code des assurances et agréée auprès de l'ACPR. Il est distribué par CORUM L'Épargne, 1 rue Euler 75008 Paris, agissant en qualité d'Agent Général d'Assurance inscrit à l'ORIAS sous le n°20002932.



## Avertissements

Acheter des parts de la 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 tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas 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 2 000 000 000 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

## Conditions de retrait des associés

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

## 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.

**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 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).

**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'acquiescer en exclusivité.

