

**Acheter des parts de CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, il existe un risque de perte en capital, 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. 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 DU TRIMESTRE

DIVIDENDE

**4€**

INVESTISSEZ DÈS

**189€**

Frais et commission  
de souscription inclus

PERFORMANCE 2017

**6,58%**

Dividende 2017 annualisé

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

## CORUM XL, UNE PREMIÈRE PLACE DÈS LA PREMIÈRE ANNÉE\* !

Avec 6,58% de performance (annualisée sur 9 mois) en 2017, CORUM XL démontre sa capacité à optimiser ses performances sur les marchés immobiliers de la zone Euro et au-delà.

\* Classement IEIF



## AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART + 2,2%

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018 le prix de la part de CORUM XL est passé de 185 € à 189 €. Cette augmentation traduit une valorisation du patrimoine de CORUM XL dès sa première année.

## LES REVENUS MENSUELS

**Tous les Associés CORUM XL bénéficient du versement mensuel des dividendes.**

- Une solution idéale de complément de revenu
- Une fréquence de versement des dividendes concomitante aux échéances de remboursement en cas de souscription à crédit
- Tous les avantages de l'investissement locatif en direct sans ses contraintes (en contrepartie de frais de gestion)

**Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison des variations du marché immobilier, du cours des devises et des conditions de location des immeubles.**

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

**3 nouvelles acquisitions renforcent le patrimoine de CORUM XL, dans 6 pays d'Europe.**



**3 247**

associés



## CORUM XL RÉALISE SES 1<sup>ERS</sup> INVESTISSEMENTS HORS DE LA ZONE EURO.



Le deuxième trimestre 2018 est à marquer d'une pierre blanche pour CORUM XL : **les premiers investissements réalisés hors de la zone euro.**

Le Royaume-Uni est le territoire d'accueil de cette première : rien d'illogique. 5 ans après sa grande sœur CORUM Origin qui avait utilisé opportunément le cycle immobilier au plus bas de l'Espagne pour y faire ses premiers investissements hors de France, CORUM XL y ajoute l'opportunité du cycle d'une devise également favorable aux acheteurs étrangers. La livre anglaise affiche en effet des niveaux historiquement bas face à l'euro, et le marché immobilier est dans une phase intéressante pour les acheteurs dans le contexte du Brexit.

Je vous laisse découvrir dans ce fil d'actualité, les immeubles achetés par votre SCPI et leurs locataires « So British ».

Votre dernière assemblée générale a donné son feu vert au développement de CORUM XL pour les années à venir. Les fonds pouvant être investis par les épargnants ont été portés à 1 milliard d'euros ! De quoi donner à CORUM XL les moyens de saisir les opportunités sur les marchés immobiliers et d'utiliser les fenêtres favorables à l'euro.

Au terme de cette phase de développement, votre SCPI devrait avoir un patrimoine immobilier composé d'une centaine d'immeubles et vous serez près de 20 000 associés. En revanche, le nombre de pays dans lequel votre SCPI sera investie est une inconnue. Les opportunités des marchés immobiliers et l'évolution du cours des devises façonneront le profil du patrimoine et sa localisation. CORUM XL fera sienne la devise de sa grande sœur CORUM Origin : utiliser les marchés immobiliers plutôt que les subir ! En l'appliquant également à la devise.

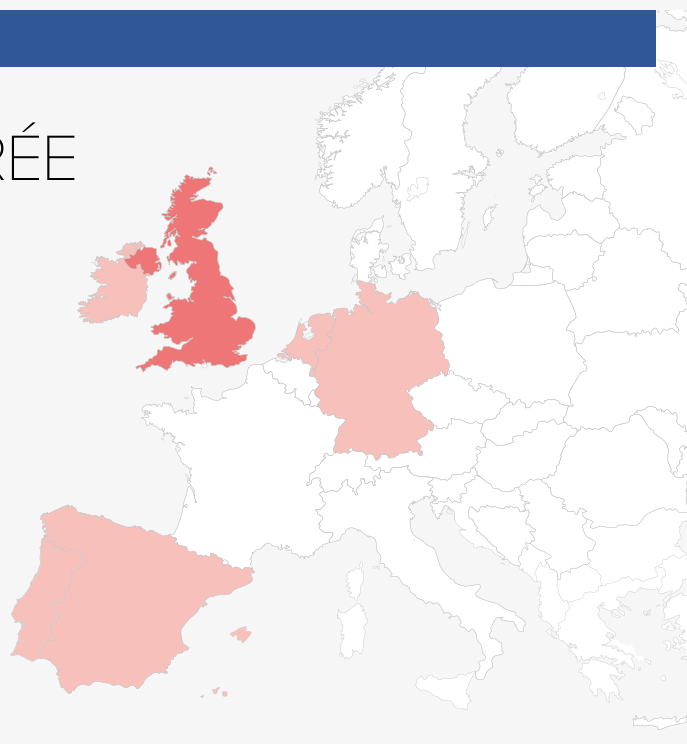
**Frédéric Puzin,**  
Président de CORUM AM

## ACQUISITIONS

### CORUM XL FAIT SON ENTRÉE AU ROYAUME-UNI

3 acquisitions ont eu lieu au cours du trimestre dont 2 dans 1 nouveau pays, hors de la zone euro : le Royaume-Uni. CORUM XL amorce ainsi sa stratégie d'investissements au-delà de la zone euro et est désormais implantée dans 6 pays : l'Irlande, l'Allemagne, l'Espagne, les Pays-Bas, le Portugal et maintenant le Royaume-Uni.

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



# ACQUISITIONS

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

## PINGO DOCE ALCOCHETE ET SESIMBRA (PORTUGAL)



Ces 2 supermarchés, exploités sous enseigne « Pingo Doce » sont localisés, dans la péninsule de Setúbal, au sud de Lisbonne.

Chaque magasin a une surface moyenne de 1 480 m<sup>2</sup> et profite d'une situation commerciale stratégique :

- Alcochete, la ville se situe à 20 min de Lisbonne en voiture. Le supermarché se trouve en entrée de ville, en face de l'outlet « Freeport », qui draine une large clientèle de visiteurs tout au long de l'année. La zone de chalandise du supermarché s'établit à 18 000 personnes environ.

- Sesimbra est une station balnéaire privilégiée des portugais. La zone de chalandise du supermarché s'établit à 25 000 personnes environ.

Les magasins ont été achetés pour 5,9M € et un rendement de 7,63% acte en main.

**Acquis le : 10/04/2018**

**Prix d'acquisition : 5,9M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,63%**

**Surface : 2 960 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Pingo Doce**

**Durée du bail restant à courir : 5,1 ans ferme**

## AUTOMOBILE ASSOCIATION DEVELOPMENTS OLDBURY (ROYAUME-UNI)

Cet immeuble de bureaux est situé à Oldbury, en périphérie de Birmingham. La situation stratégique de Birmingham (1,1 million d'habitants) entre Londres, Liverpool et Manchester, en fait l'une des régions les plus dynamiques du Royaume-Uni.

Cet investissement de 29 M€ tous frais inclus génère un rendement de 6,55%. Toutes les charges, taxes et travaux sont récupérables auprès du locataire. Le locataire, Automobile Association Developments Ltd, est engagé à payer son loyer pour une durée de 10 ans ferme.

**Acquis le : 14/05/2018**

**Prix d'acquisition : 29M€**

**Rendement à l'acquisition : 6,55%**

**Surface : 10 280 m<sup>2</sup>**

**Locataire : Automobile Association Developments**

**Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme**



## EASONS & SONS ET NEXT BELFAST (ROYAUME-UNI)



Belfast est la capitale de l'Irlande du Nord, avec plus de 330 000 habitants. Le Grand Belfast représente une zone de chalandise de 600 000 habitants. Les deux magasins achetés, Next et Easons & Sons, se situent sur Donegall Street, principale artère commerciale de la ville. Ils cumulent une surface commerciale de plus de 6 300 m<sup>2</sup> au cœur de Belfast. Les locataires sont engagés sur une durée de 6,7 ans.

**Acquis le : 11/06/2018**

**Prix d'acquisition : 19,7M€**

**Rendement à l'acquisition : 7,05%**

**Surface : 6 300 m<sup>2</sup>**

**Locataires : EASONS & SONS et NEXT**

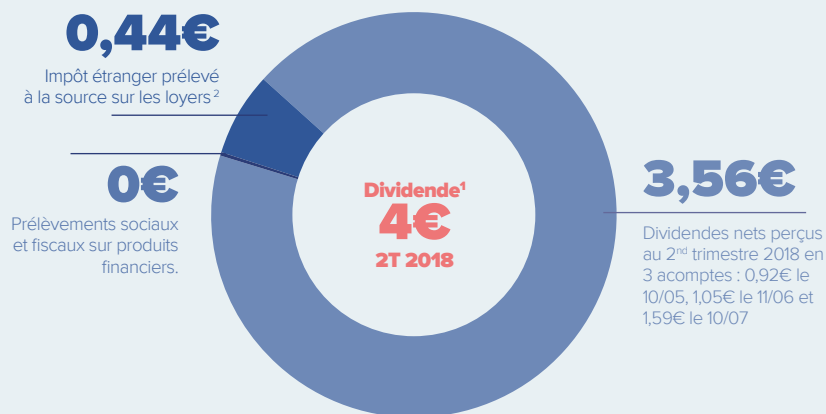
**Durée du bail restant à courir : 6,7 ans ferme**

# PERFORMANCES DU TRIMESTRE

Les chiffres cités ont trait au trimestre écoulé et les performances passées ne préjugent pas des performances futures de CORUM XL. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti, 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

À 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 l'imposition en France.



Dividende prévisionnel 2018  
**13€**

Prochains versements des dividendes au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre prévus les 10/08, 10/09 et 10/10.

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut 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 dividende versés.

## 189 € PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> AVRIL 2018

Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

### Une part

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€

**189,00€**

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



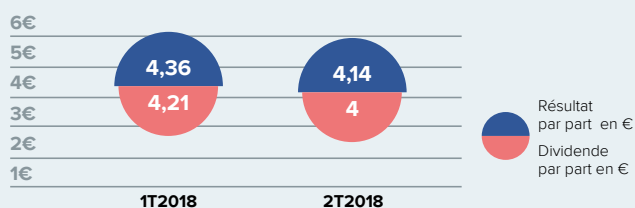
## DÉLAI DE JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant la souscription et son règlement intégral.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/06/2018	31/12/2017
Capital nominal	98 980 K€	30 622 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	124 715 K€	37 767 K€
Nombre de parts	659 870	204 146
Nombre d'associés	3 247	926

## RÉSULTATS TRIMESTRIELS



## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2017

Valeur de réalisation (par part)	159,36 €
Valeur de reconstitution (par part)	192,17 €
Valeur IFI	122,10 €

## MOUVEMENTS LOCATIFS

Montant des loyers encaissés au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre 2018 : 876 075 €

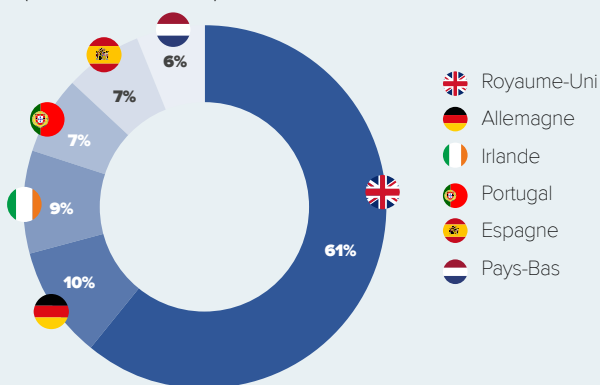
Pas de relocation ni de libération au cours du 2<sup>nd</sup> trimestre.

Superficie totale du patrimoine locatif : 42 284 m<sup>2</sup>

# PROFIL DU PATRIMOINE

(y compris VEFA signée)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% de la valeur vénale)



## NOMBRE DE LOCATAIRES NOMBRE D'IMMEUBLES

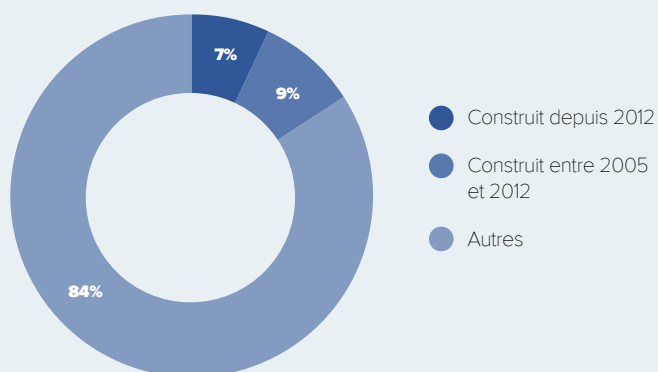
**9**  
locataires



**8**  
immeubles

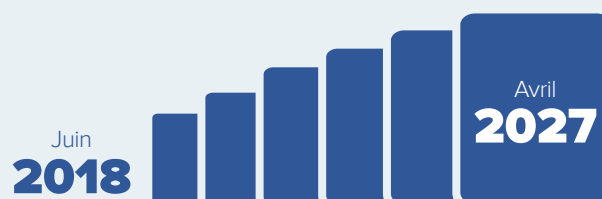


## QUALITÉ DE CONSTRUCTION (% de la valeur vénale)

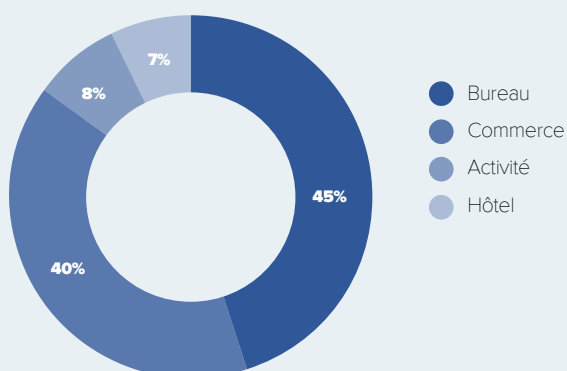


## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**8,83**  
années



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE (% de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



**Pays-Bas** DIVERSEY



**Irlande** HILTON FOODS

## Avertissements

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la CORUM XL. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale et à vos objectifs de placement.

### 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 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 lettre recommandée avec accusé de réception, 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 5 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018) et des frais de dossier forfaitaires de 240 € TTI.

### 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 2018) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018) 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 24 % 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. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2017 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 2018, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le **30 novembre 2018**. Par ailleurs, les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte qui conservera ainsi, de fait, un caractère libératoire.

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 et le document d'informations clés ainsi que 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 annuelle s'est déroulée le 12 avril 2018, toutes les résolutions ordinaires proposées ont été adoptées. L'Assemblée Générale Extraordinaire, sur 2<sup>nde</sup> convocation le 3 mai 2018 a approuvé l'augmentation du capital plafond statutaire de CORUM XL et en conséquence le montant maximum des emprunts autorisés (la note d'information a été actualisée en conséquence).

### 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 et du cours des devises. 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 revenus.

**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.

**Rendement à l'acquisition :** Il s'agit du rendement immobilier au jour de l'acquisition à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition Acte en Mains (AEM) 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.



**Siège Social :** 1 rue Euler - 75008 Paris - **RCS Paris** 824 562 581, immatriculée le 23 décembre 2016 - **Capital social initial :** 5 179 050 € - **Capital social au 30 juin 2018 :** 98 980 432 €

**Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information :** n° 17-05 en date du 17 mars 2017, BALO n°33 en date du 16 mars 2018.

**Société de Gestion :** CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-1000012, agréée au titre de la directive AIFM.