

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

**3,49€**

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 AU SERVICE DES EPARGNANTS

### LE VERSEMENT MENSUEL DES DIVIDENDES

est une solution idéale de complément de revenu. Tous les avantages de l'investissement locatif en direct sans ses contraintes (en contrepartie de frais de gestion).



### LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER

permet de se constituer une épargne immobilière à partir de 50 €, à son rythme (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel).



### LE RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES

permet de réinvestir de 1% à 100% des dividendes potentiels perçus (une fois passé le délai de jouissance).



\* à partir d'une part en pleine propriété.

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

**2 nouvelles acquisitions renforcent le patrimoine de CORUM XL, dans 7 pays d'Europe.**



**4 136**  
associés



## CORUM XL : 2018, UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE

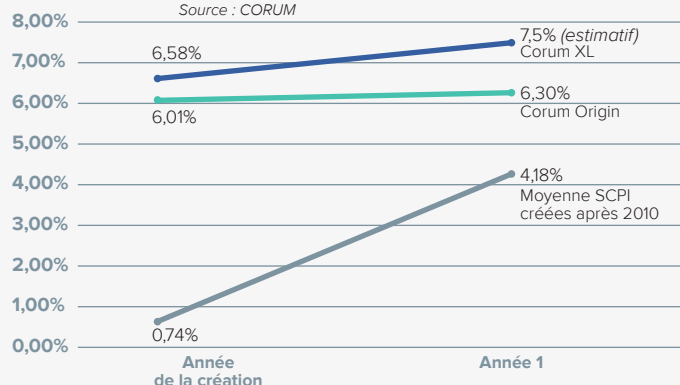


Depuis le début de l'année, le dividende mensuel distribué par CORUM XL, donne une projection de rendement annuel bien supérieur à l'objectif de 5% et à celui de 6,58 % dégagé en 2017. Et je peux dès maintenant vous annoncer que le rendement 2018 sera supérieur à... 7,5 % ! Alors comment une telle performance peut-elle être réalisée par un placement en 2018 ? Tout simplement en respectant des fondamentaux et en utilisant une séquence très particulière dans la vie d'une SCPI pendant les mois qui suivent son lancement. Bien investir évidemment. Mais aussi utiliser au mieux l'accélération de la croissance qui a lieu au cours des premiers mois.

Entre 2017 et 2018, CORUM XL aura augmenté sa taille de 500 %... Un développement dû au succès de CORUM XL auprès des épargnants. Cet afflux d'argent a toujours été pour les SCPI, à l'exception de CORUM Origin la grande sœur d'XL, un poison qui a étouffé le rendement.

### RENDEMENT DES SCPI LES 2 PREMIÈRES ANNÉES

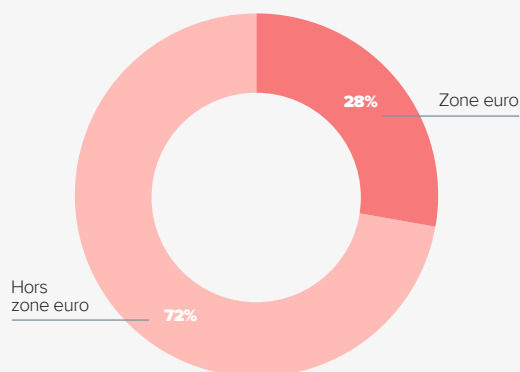
Source : CORUM



Mais cette manne peut à l'inverse être utilisée comme un puissant fertilisant, si l'afflux d'argent apporté par les épargnants est méticuleusement anticipé et investi dans d'excellentes conditions. Or ces conditions sont réunies de façon unique pour CORUM XL qui peut investir dans de nombreux pays et typologies d'immeubles, donc en se laissant le choix de nombreuses opportunités. Ce sont ces circonstances qui nous ont permis d'utiliser la croissance plutôt que de la subir.

### CORUM XL poursuit son développement

Après le Royaume-Uni, la Pologne est le deuxième pays hors de la zone euro où investit CORUM XL. A cet instant 72% du patrimoine se trouve hors de la zone euro.



La Pologne, 10<sup>ème</sup> en Europe en terme de PIB, est le seul pays à avoir évité une récession pendant la crise financière grâce à sa diversification. Dans ses dernières prévisions, le Fonds Monétaire International (FMI) anticipe 4,1 % de croissance en 2018 pour la Pologne, alors que pour la zone euro la croissance estimée est de 2,8 % et de 2,1 % pour la France. Le taux de chômage, de 4,9 %, qui continue de diminuer, est plus faible que dans la plupart des pays de l'UE (9 % en moyenne).

Vous trouverez dans ces pages plus d'informations sur cet investissement et son locataire ainsi que sur les performances financières de votre SCPI CORUM XL.

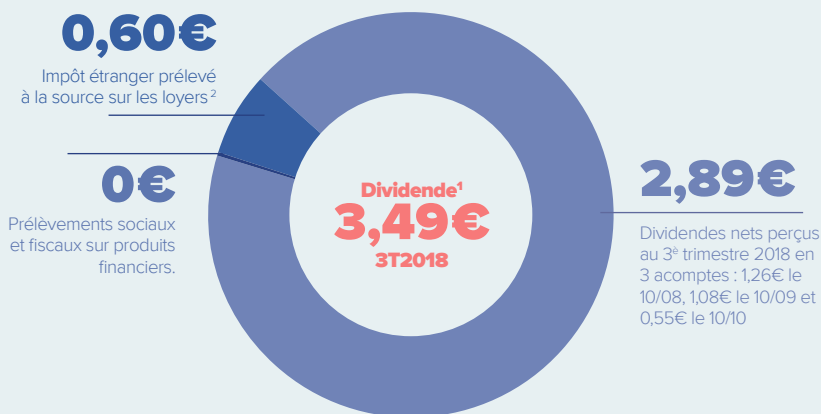
**Frédéric Puzin,**  
Président de CORUM AM

# 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, il existe un risque de perte en capital, 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  
**14€**

Prochains versements des dividendes au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre prévus les 09/11, 10/12 et 10/01.

**189€**

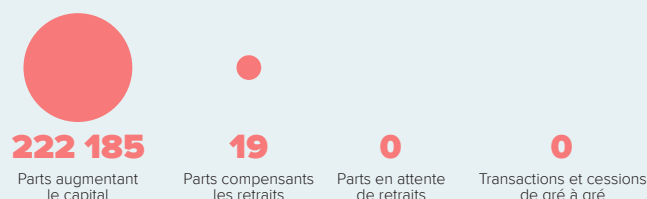
## PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>er</sup> AVRIL 2018

Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

### Une part

Nominal	189,00€
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€

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



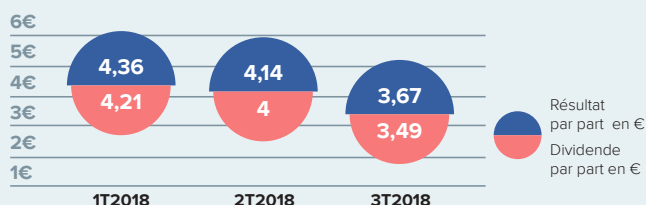
## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	30/09/2018	31/12/2017
Capital nominal	132 268 K€	30 622 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	166 557 K€	37 767 K€
Nombre de parts	881 785	204 146
Nombre d'associés	4 136	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 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 : 1 725 769 €**

Pas de relocation ni de libération au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

**Superficie totale du patrimoine locatif : 61 316 m<sup>2</sup>**

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.

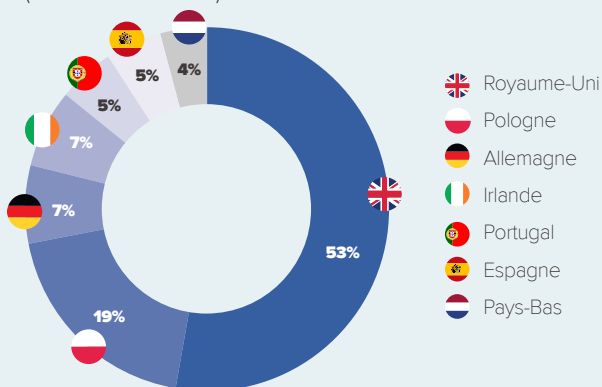
2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France 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.

# PROFIL DU PATRIMOINE

(y compris VEFA signée)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)



## NOMBRE DE LOCATAIRES NOMBRE D'IMMEUBLES

**15**  
locataires

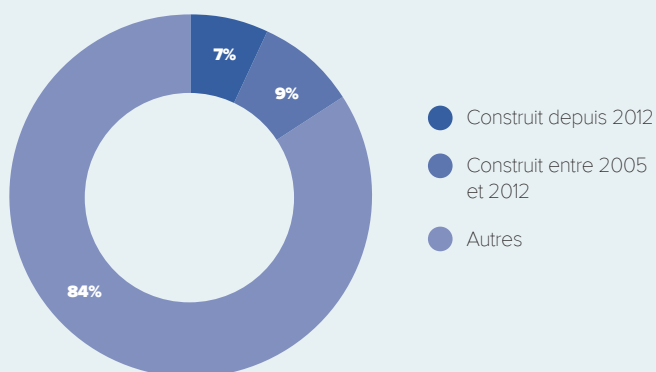


**10**  
immeubles



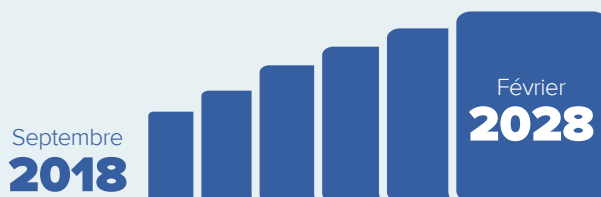
## QUALITÉ DE CONSTRUCTION

(% de la valeur vénale)



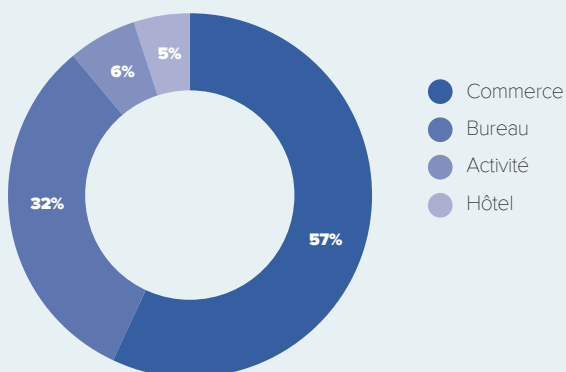
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

**9,42**  
années



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



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



3T2018



3T2018



Pays-Bas DIVERSEY



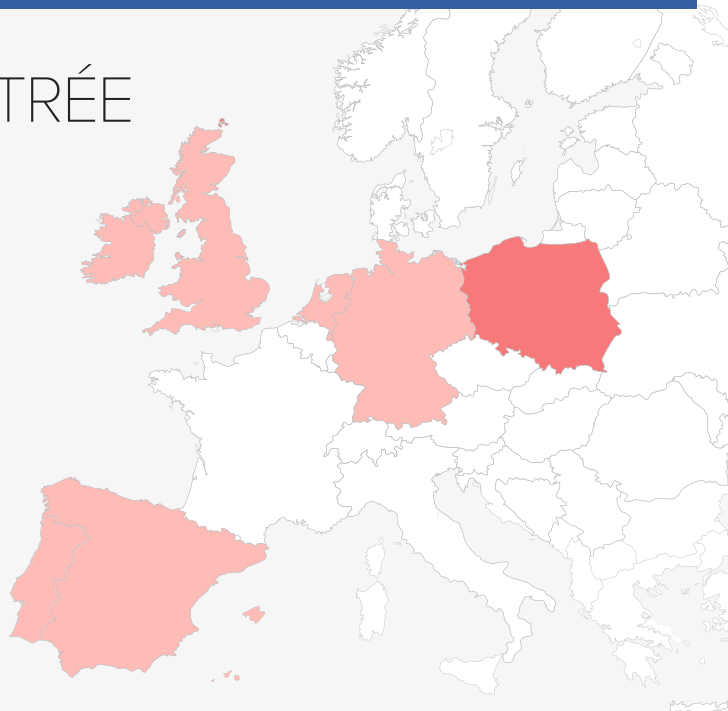
Irlande HILTON FOODS

# ACQUISITIONS

## CORUM XL FAIT SON ENTRÉE EN POLOGNE

2 acquisitions ont eu lieu au cours du trimestre dont une dans 1 nouveau pays, hors de la zone euro : la Pologne. CORUM XL poursuit ainsi sa stratégie d'investissement au-delà de la zone euro et est désormais implantée dans 7 pays : l'Irlande, l'Allemagne, l'Espagne, les Pays-Bas, le Portugal, le Royaume-Uni et maintenant la Pologne.

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



### CASTORAMA POZNAN (POLOGNE)

Il s'agit d'un magasin de bricolage situé à Poznan en Pologne. La ville bénéficie d'un emplacement géographique stratégique entre Varsovie et Berlin. Poznan est la cinquième ville de Pologne, avec un pouvoir d'achat 28 % supérieur à la moyenne nationale et proposant une très bonne qualité de vie à ses habitants. Il s'agit d'un nouveau magasin livré en 2018 situé dans une zone commerciale au sud-ouest de la ville. Ce magasin acheté 20,3 M€ tous frais inclus génère un rendement de 6,52 %. Le bâtiment est entièrement loué à l'enseigne de bricolage Castorama.

**Acquis le : 11/09/2018**  
**Prix d'acquisition : 20,3M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,52%**  
**Surface : 14 276 m²**  
**Locataire : Castorama**  
**Durée du bail restant à courir : 14,3 ans**



### B&M, POUNDSTRETCHER, PEACOCKS STORES, PETS AT HOME & SPORTS DIRECT COALVILLE (ROYAUME-UNI)



Il s'agit d'une zone d'activité commerciale nommée « Whiwick Retail Park » située à Coalville, à 10km de Leicester et à 2h de Londres au Royaume-Uni. La ville de Coalville (*littéralement ville du charbon*) est une ancienne cité minière de 35 000 habitants, qui bénéficie d'excellents axes de communications ferroviaires et routiers.

La zone d'activité construite en 1990 et entièrement rénovée en 2016, se développe sur environ 5 000 m².

Cet investissement de 11,8 M€ tous frais inclus génère un rendement de 6,95 %. Le bail est triple net, ainsi toutes les charges, taxes et montant des travaux sont récupérables auprès des locataires.

Les locataires sont des magasins spécialisés pour la maison, les animaux et l'habillement. Ils sont engagés à payer leur loyer pour une durée de 7,4 ans ferme.

**Acquis le : 21/09/2018**  
**Prix d'acquisition : 11,8M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6.95 %**  
**Surface : 5 000 m²**  
**Locataires : B&M, Poundstretcher, Peacocks Stores, Pets at Home et Sports Direct**  
**Durée du bail restant à courir : 7,4 ans**



## 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 2019, 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.

### 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 septembre 2018 :** 132 267 746 €

**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.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler 75008 Paris - Tél. : 01 53 75 87 48 - [corum@corum.fr](mailto:corum@corum.fr)  
[www.corum.fr](http://www.corum.fr)