

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

### DIVIDENDE

# 5,42€

100% du résultat

### INVESTISSEZ DÈS

# 185€

Tous frais inclus

### PERFORMANCES

# 6,58%

Dividende 2017 annualisé

# 10%

Taux de rendement interne sur 10 ans (objectif non garanti)

## UNE STRATÉGIE INNOVANTE



### Une solution d'épargne privilégiée :

- La valorisation de votre patrimoine à long terme.
- La diversification des investissements au-delà de la France et au-delà de la zone euro.



**Une stratégie d'investissement simple et de bon sens** combinant les opportunités qu'offrent les différents marchés immobiliers et les cours des devises.

## LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

### LE SOCLE

Les 30 premiers millions d'investissements seront réalisés en zone euro.

### L'OUVERTURE

Les 30 millions suivants pourront être investis dans toute l'UE, dans la zone euro et hors de la zone euro ainsi que dans les pays suivants : Andorre, Norvège, Suisse, Serbie, Islande, Monaco (Pays hors de l'UE mais membres du Conseil d'Europe). Le Royaume-Uni fera partie des pays cibles.

### LE DÉVELOPPEMENT

Au-delà de 60 millions d'euros d'investissements, il sera envisagé la possibilité de proposer aux Associés d'étendre la diversification des actifs immobiliers à d'autres pays étrangers afin de saisir les opportunités d'investissement et les cycles devises favorables.

## LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

2 nouveaux immeubles renforcent le patrimoine de CORUM XL.



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 3

## ET DE 4 POUR CORUM XL !



**4 Investissements.** En ce dernier trimestre 2017, CORUM XL a réalisé 2 nouveaux investissements, portant à 4 le nombre d'acquisitions d'immeubles réalisées dans l'année. Dès la première année, la valeur du patrimoine représentative de ces acquisitions s'est appréciée.

**4 Typologies.** Le patrimoine de CORUM XL est composé de bureaux, de locaux d'activité, d'hôtels, et de commerces.

**4 Pays.** Après les Pays-Bas et l'Irlande, la carte du patrimoine de CORUM XL est complétée avec l'Espagne et l'Allemagne.

Mais aussi :

**3 Trimestres.** Depuis son lancement, CORUM XL a réussi ce qu'aucun autre placement immobilier n'a réussi précédemment : une diversification totale de ses acquisitions. Et respecte ainsi dès la première année le précepte selon lequel un investissement doit être diversifié.

**6,58%** de rendement\* (annualisé sur 9 mois). Seule CORUM, la grande sœur de CORUM XL, avait délivré cette performance dès l'année de son lancement. Ce 1<sup>er</sup> rendement est supérieur à l'objectif de 5% de CORUM XL. Il est l'illustration de l'opportunité dont a su faire preuve CORUM XL sur les marchés immobiliers de la zone euro avant de poursuivre son développement en Europe, hors de la zone euro. Le rendement de 2018 sera quant à lui plus proche de l'objectif de 5% de rendement.

**37.** La capitalisation de CORUM XL atteint plus de 37 millions d'euros fin 2017. Et déjà plus de 900 associés ont rejoint le projet.

CORUM XL propose aux épargnants d'investir dès 2018 dans l'immobilier professionnel, dans la zone euro et en dehors. Avec sa stratégie d'investissement résolument ouverte sur l'ensemble du territoire européen, CORUM XL se donne dans les années à venir, les moyens de saisir les opportunités d'investissements compatibles avec sa stratégie. Et ainsi d'utiliser les marchés immobiliers et les cycles de devises plutôt que de les subir.

Je vous donne rendez-vous dans le rapport annuel 2017 de CORUM XL qui vous sera adressé fin mars. Vous y découvrirez plus en détail le patrimoine et l'activité de CORUM XL.

En attendant, je vous adresse mes meilleurs vœux pour 2018.

**Frédéric Puzin,**  
Président de CORUM AM

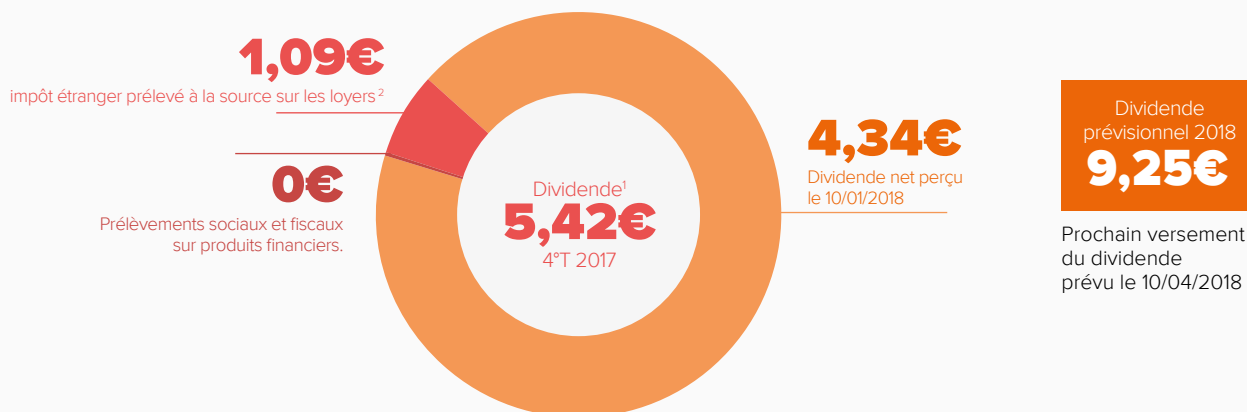
\*Rendement = DVM

# 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.



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.

## 185€ PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 03 AVRIL 2017

<b>Une part</b>	<b>185,00€</b>
Nominal	150,00€
Prime d'émission	35,00€
Dont commission de souscription due:	
- au titre des frais de collecte	19,98€
- au titre des frais de recherche et d'invest.	2,22€

## 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.  
Souscription dès 1 part.

## CAPITAL AU 31/12/2017

Capital nominal	30 622 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	37 767 K€
Nombre de parts	204 146
Nombre d'associés	926

## RÉSULTATS ANNUELS



## VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2017

Valeur de réalisation (par part)	160,47 €
Valeur de reconstitution (par part)	193,37 €
Valeur ISF/IFI (prix de retrait par part)	162,87 €
(sous réserve de leur approbation lors de l'Assemblée Générale Annuelle)	

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017:** 461 963€

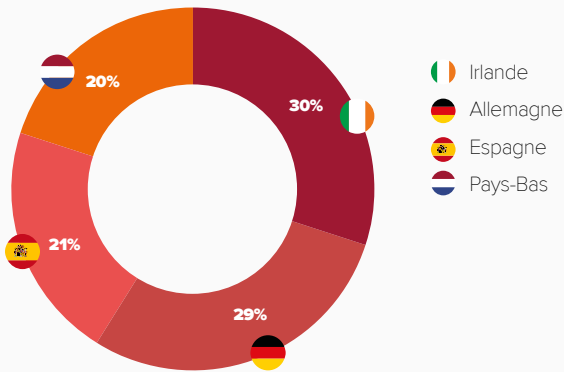
Pas de relocation ni de libération au cours du 4<sup>e</sup> trimestre.

**Superficie totale du patrimoine locatif :** 22 744M<sup>2</sup>

# PROFIL DU PATRIMOINE

(y compris VEFA signée)

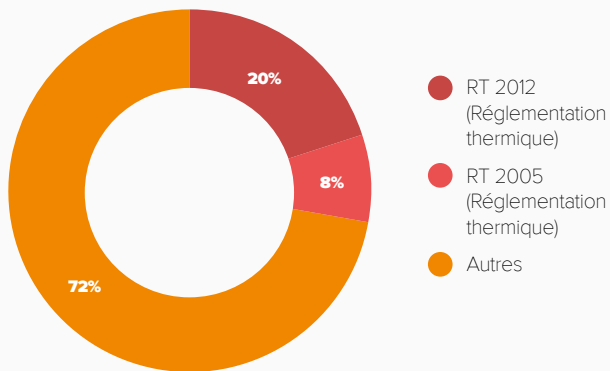
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% de la valeur vénale)



## NOMBRE DE LOCATAIRES NOMBRE D'IMMEUBLES

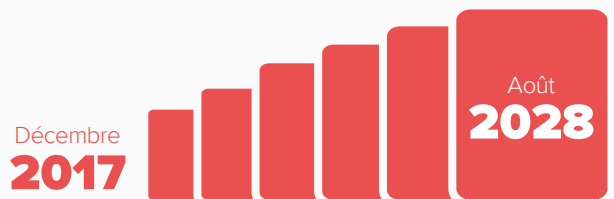


## QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (% de la valeur vénale)

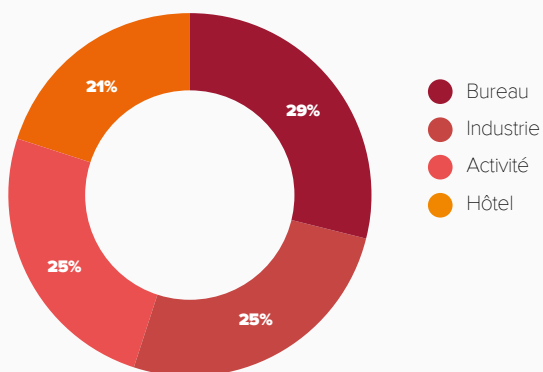


## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR

10,68  
années



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE (% de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER (en %)



Pays-Bas DIVERSEY



Irlande HILTON FOODS

# ACQUISITIONS

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

## B&B HOTEL (ESPAGNE)



Cet hôtel est situé dans la ville de Carthagène en Espagne. La ville compte plus de 200 000 habitants et est localisée en bordure de la mer Méditerranée. Elle possède un grand patrimoine historique, artistique et archéologique, qui en fait une destination touristique.

Exploité par B&B Hotels, cet hôtel 4\* est idéalement situé dans le centre historique, à quelques pas du port et du théâtre romain. Rénové en 2013, il offre 100 chambres modernes, un restaurant, un spa et une salle de fitness.

Acquis pour un montant de 5,10 millions d'euros AEM, l'hôtel génère un rendement de 6,89% AEM. Le locataire, B&B (Hospitality Espana) est engagé à payer son loyer pour une durée de 15 ans. Toutes les dépenses liées au fonctionnement de l'immeuble sont à la charge du locataire. CORUM XL n'aura donc aucune dépense de fonctionnement à réaliser sur cet immeuble.

**Acquis le 01/12/2017**  
**Prix d'acquisition: 5,10 M€**  
**Rendement à l'acquisition: 6,89% AEM**  
**Surface: 6 499 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Hôtel**  
**Locataire : B&B Hospitality Espana**  
**Durée du bail restant à courir : 15 ans ferme**

Cet immeuble commercial est situé à Oldenburg dans la région de Basse-Saxe au nord-ouest de l'Allemagne. Oldenburg est une ville universitaire de près de 170 000 habitants.

Le magasin est situé dans une zone d'activité dynamique, à seulement 5km du centre de la ville, à proximité de l'autoroute.

La zone compte de nombreuses enseignes nationales et internationales telles que H&M, C&A, Decathlon, Intersport.

Le locataire est Media Markt, le 1<sup>er</sup> distributeur de produits électroniques grand public en Europe.

L'enseigne occupe l'immeuble depuis sa construction en 1999. Sa forme pyramidale le rend remarquable et visible de loin depuis l'autoroute.

Ce magasin a été acquis pour une valeur de 7,3 millions d'euros et son rendement est de 7,11% AEM. Media Markt est engagé à payer son loyer pour une durée de 10 ans.

C'est le premier actif commercial acheté par CORUM XL, et le premier en Allemagne.

**Acquis le 23/12/2017**  
**Prix d'acquisition: 7,3 M€**  
**Rendement à l'acquisition: 7,11% AEM**  
**Surface: 4 600 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Commerce**  
**Locataire : Media Markt TV-HiFi-Elektro GmbH Oldenburg**  
**Durée du bail restant à courir : 10 ans ferme**

## MEDIA MARKT (ALLEMAGNE)



## 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 81 081 000 €. 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 162,80 € par part depuis la date d'ouverture des souscriptions le 3 avril 2017.

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 2017) 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 2016 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'information 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.corumxl.fr](http://www.corumxl.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.

# CORUM XL

**Siège Social :** 1 rue Euler - 75008 Paris - **RCS Paris** 824 562 581, immatriculée le 23 décembre 2016 - **Capital social initial :** 5 179 050 € - **Capital social au 31 décembre 2017 :** 30 621 900 €

**Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information :** n° 17-05 en date du 17 mars 2017, BALO n° 37 en date du 27 mars 2017.

**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 17 56 - [corumxl@corum-am.com](mailto:corumxl@corum-am.com)  
[www.corumxl.fr](http://www.corumxl.fr)