

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

**4,21€**

### INVESTISSEZ DÈS

**189€**

Tous frais inclus

### PERFORMANCES

**6,58%**

Dividende 2017 annualisé

**10%**

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

## LES REVENUS MENSUELS\*

**CORUM XL fait bénéficier à ses Associés du versement mensuel des dividendes potentiels.**

- 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 et des conditions de location des immeubles.**

\* revenus mensuels potentiels.

## LE REINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES\*

**Réinvestissez jusqu'à 100% de vos dividendes CORUM XL**

Avec ce service, vous pouvez réinvestir entre 1% et 100% de vos dividendes mensuels dans de nouvelles parts CORUM XL. Chaque nouvelle part (ou fraction de part) ainsi acquise générera de nouveaux dividendes\*.

\* dividendes mensuels potentiels perçus une fois passé le délai de jouissance de 5 mois.

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

Avec 6,58% de performance (annualisée sur 9 mois) dès l'année de son lancement, CORUM XL démontre sa capacité à optimiser ses performances sur les marchés immobiliers de la zone Euro avant de poursuivre son développement en Europe, hors de la zone Euro.



**2 558**

associés



## CORUM XL, UN AN APRÈS...



### Une performance hors-norme

Ce trimestre, CORUM XL poursuit sa lancée du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, avec un dividende de 4,21 €. Ce montant exceptionnel, est le résultat d'une bonne anticipation de la 1<sup>ère</sup> phase d'investissement.

Cette excellente performance ne remet pas en cause les objectifs de 5% de rendement et de TRI de 10%. Toutefois en 2018, nous mettons tout en œuvre pour conserver l'avance acquise.

Enfin, CORUM XL, pour son premier anniversaire, fait bénéficier ses associés d'une augmentation de la valeur de la part qui passe ainsi de 185€ à 189€.

### Des services innovants

Pour son premier anniversaire, CORUM XL propose à ses associés, les mêmes services exclusifs proposés par sa grande sœur CORUM :

#### • LE REVENU MENSUEL<sup>(1)</sup>

Depuis février 2018, en tant qu'associés CORUM XL vous percevez les revenus de votre épargne immobilière tous les mois.

#### • LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER CORUM XL

Le Plan Épargne Immobilier, vous permet de constituer une épargne de manière régulière et en fonction de vos possibilités.

Simple et flexible, l'option vous permet de choisir le montant et la fréquence à laquelle vous souhaitez épargner. Chaque versement vous rend propriétaire de nouvelles parts CORUM XL ; vous générant de nouveaux revenus.

#### • LE RÉINVESTISSEMENT DES DIVIDENDES

Chaque associé peut choisir de réinvestir entre 1% et 100% de ses revenus mensuels dans de nouvelles parts CORUM XL. Chaque nouvelle part ainsi acquise générera de nouveaux dividendes.

### Un alignement de la fiscalité des associés avec les revenus perçus

Dès sa création CORUM XL a souhaité rompre avec le « report à nouveau » qui est une pratique inégalitaire de l'épargne immobilière. Le « report à nouveau » est la partie du résultat qui n'est pas distribuée aux associés et qui est conservée sous forme de

trésorerie. Il est important de savoir que chaque associé est imposé sur le résultat de la SCPI : le dividende qu'il a reçu mais également le report à nouveau qu'il ne perçoit donc pas.

CORUM XL distribue l'intégralité du résultat aux associés : les impôts payés par chacun des associés de CORUM XL seront alignés sur les revenus perçus au cours de l'année.

### L'actualité de CORUM XL

Investir dans l'immobilier d'entreprise n'est pas une science exacte ! C'est ainsi qu'après un 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 riche en matière d'investissement, CORUM XL n'a pas réalisé d'investissement au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Cela tient essentiellement aux aléas des négociations avec les vendeurs, aux délais nécessaires pour faire les études et vérifier qu'immeubles et locataires correspondent à la stratégie d'investissement de CORUM XL. C'est pourquoi le délai entre la souscription à CORUM XL et votre premier dividende est d'une durée de 5 mois : c'est le temps moyen nécessaire pour acheter un immeuble, percevoir le loyer et donc être en mesure de vous verser un dividende. Ce délai permet de ne pas subir la pression du temps et donc d'investir dans de bonnes conditions pour sélectionner et négocier. Le premier trimestre 2018 démontre la pertinence de ce délai de 5 mois.

Pour autant, je vous invite à apprécier le niveau des dividendes servi entre octobre 2017 et mars 2018. Vous constaterez que l'objectif de rendement de CORUM XL est très largement rempli.

Pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, je peux d'ores et déjà vous annoncer une actualité nourrie en matière d'investissements... et de très belles perspectives sur le plan du rendement.

**Frédéric Puzin,**  
Président de CORUM AM

(1) Revenus mensuels potentiels

## AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART

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.

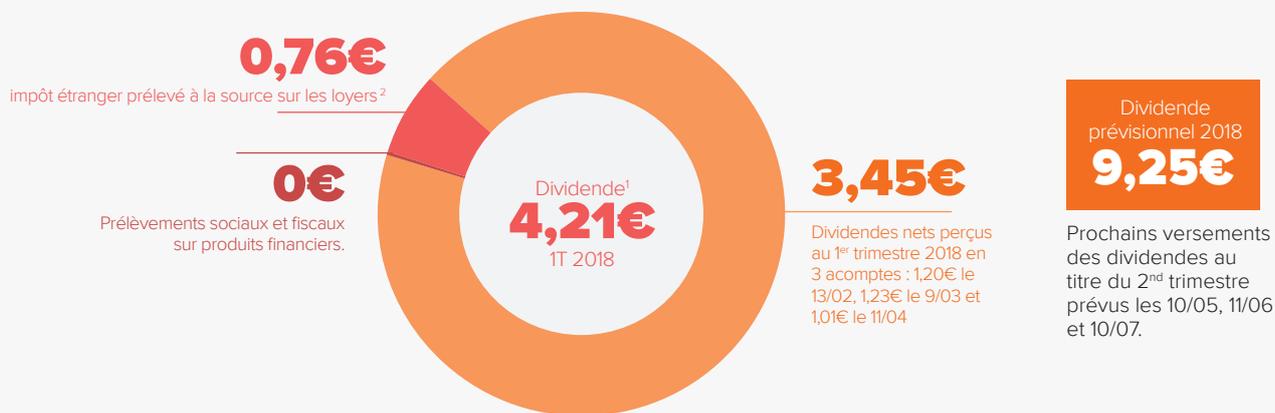
**+ 2,2%**

# 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.

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

Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

<b>Une part</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'invest.	2,27€

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



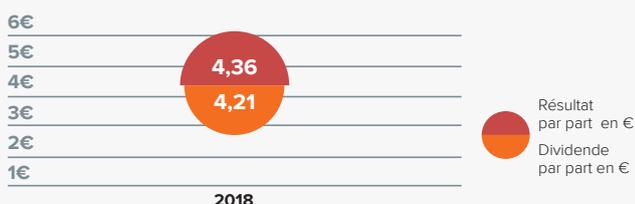
## DÉLAI DE JOUISSANCE

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	31/03/2018	31/12/2017
Capital nominal	75 316 K€	30 622 K€
Capitalisation (en prix de souscription)	91 890 K€	37 767 K€
Nombre de parts	502 111	204 146
Nombre d'associés	2 558	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 €

(sous réserve de leur approbation lors de l'Assemblée Générale Annuelle)

## MOUVEMENTS LOCATIFS

**Montant des loyers encaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 : 487 222 €**

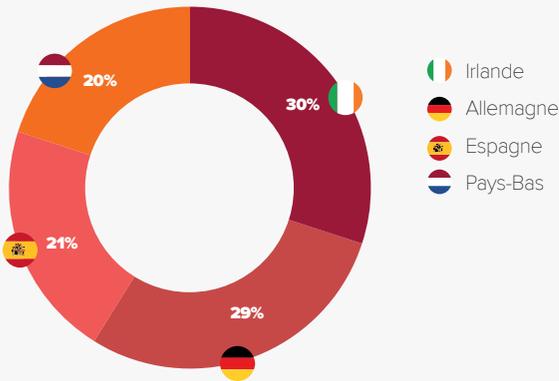
Pas de relocation ni de libération au cours du 1<sup>er</sup> trimestre.

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

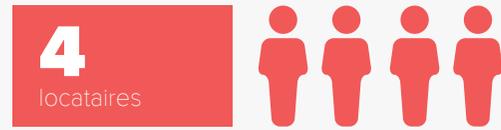
# PROFIL DU PATRIMOINE

(y compris VEFA signée)

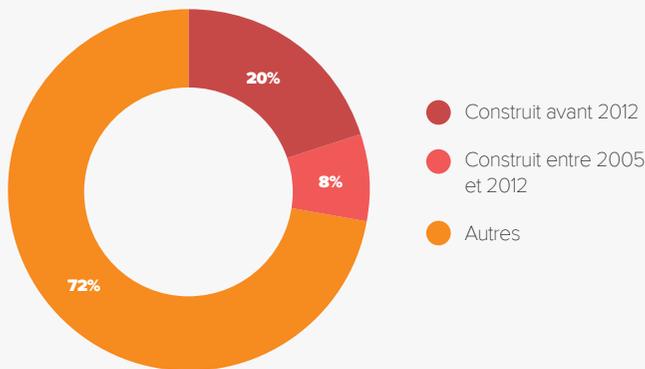
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (% de la valeur vénale)



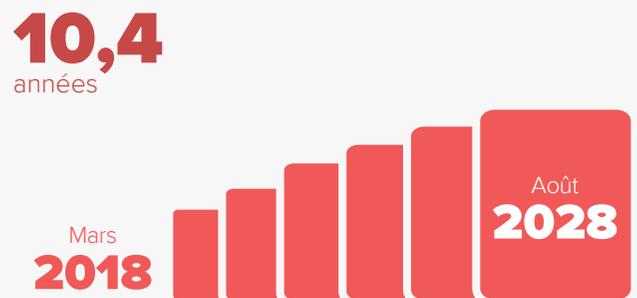
## NOMBRE DE LOCATAIRES NOMBRE D'IMMEUBLES



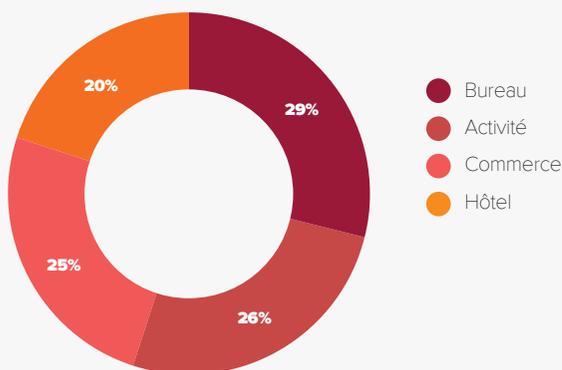
## QUALITÉ DE CONSTRUCTION (% de la valeur vénale)



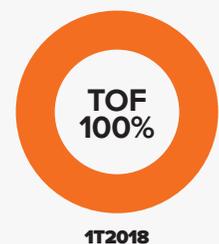
## DURÉE FERME MOYENNE DES BAUX RESTANT À COURIR



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE (% de la valeur vénale)



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



Pays-Bas DIVERSEY



Irlande HILTON FOODS

# LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER

## COMMENT SE CONSTITUER UNE ÉPARGNE À SON RYTHME ET **PROFITER DE LA PERFORMANCE DE CORUM XL ?**

### **CORUM XL INVENTE LE PLAN ÉPARGNE IMMOBILIER :**

Une solution qui vous permet de vous constituer une épargne immobilière sur le long terme de manière régulière et en fonction de vos possibilités.

### **COMMENT ÇA MARCHE ?**

Il suffit de détenir ou souscrire à une part de CORUM XL :

# 1

#### **LE MONTANT**

Vous déterminez le montant que vous souhaitez automatiquement investir à partir de 50€ tout frais inclus en fonction de votre capacité financière.

# 3

#### **VOS DÉMARCHES**

Vous remplissez le formulaire d'adhésion au Plan Épargne Immobilier et vous le renvoyez à votre conseiller.

# 2

#### **LA FRÉQUENCE**

Vous décidez du rythme mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel, sans engagement de durée.

# 4

#### **LA PERFORMANCE**

Chaque versement permet de recevoir des dividendes\* CORUM XL une fois le délai de jouissance de 5 mois écoulé.

### **LIBERTÉ ET SOUPLESSE**

Vous pouvez à tout instant, sans délai et sans frais, moduler ou arrêter vos prélèvements.

“

EN INVESTISSANT TOUS LES MOIS 200€  
PENDANT 10 ANS, **NOTRE ÉPARGNE**  
**DEVRAIT NOUS RAPPORTER 5 462€\*\***

”

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

\* Dividendes potentiels.

\*\* Revenus non garantis, estimatifs et calculés sur la base de l'objectif de distribution de 5% et d'un investissement préalable d'une part à 189€. Aucune revalorisation de la part n'est prise en compte, et il est considéré une évolution stable du capital durant la durée d'investissement sans fluctuation. Les potentiels revenus générés sont nets de frais de gestion, intègrent le délai de jouissance des parts, mais ne tiennent pas compte de la fiscalité dont le traitement fiscal dépend de la situation de chacun.

## 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 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'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.

L'Assemblée Générale de CORUM XL se tient le 12 avril 2018.

### 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 mars 2018 :** 75 316 671 €  
**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 17 56 - [corumxl@corum-am.com](mailto:corumxl@corum-am.com)  
[www.corumxl.fr](http://www.corumxl.fr)