

**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, le capital et 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

# 1,45€

### RÉSULTATS TRIMESTRIELS

RÉSERVE  
0%

DIVIDENDE  
100%

### INVESTISSEZ DÈS

# 185€

Tous frais inclus

### OBJECTIFS DE PERFORMANCE (NON GARANTIS)

# 5%

Distribué par an (DVM)

# 10%

Taux de rendement interne sur 10 ans

## UNE STRATÉGIE INNOVANTE



### Une solution d'épargne privilégiée :

- La valorisation de son 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'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.

## L'ACQUISITION DU TRIMESTRE

Un nouvel immeuble acquis le 03/05/2017. L'immeuble a généré deux mois de loyer au cours du trimestre.





## XL, 5 ANS APRÈS CORUM

Comme CORUM en 2012, CORUM XL a été lancée en avril, quelques semaines avant les élections présidentielles. Le 1<sup>er</sup> investissement de CORUM avait été réalisé le 30 mai 2012, et dégagait un rendement de 8,15 %.

Le 1<sup>er</sup> investissement de CORUM XL a été réalisé le 3 mai 2017 et dégage un rendement de 8,69%.

Mais là s'arrête la comparaison :

- Pour CORUM en 2012, il s'agissait de locaux d'activités en France (Nantes). Pour CORUM XL, il s'agit de bureaux aux Pays-Bas (Utrecht).
- Le 1<sup>er</sup> investissement de CORUM était de 0,9 M€, celui de CORUM XL de 5,4 M€. Cette différence s'explique par le montant apporté par les fondateurs : 1 M€ en 2012 pour CORUM, 5,7 M€ en 2017 pour CORUM XL.
- Et le capital de CORUM avait été porté à 43M€ le 29 juin 2012. Il a été porté pour CORUM XL à 81 M€ par votre assemblée générale du 30 juin 2017.

Des chiffres à la hauteur de l'ambition du projet de CORUM XL.

Un projet dans la continuité du projet de CORUM. Il part d'un double constat : la zone euro est riche, mais c'est une des zones où la croissance est la plus faible. Elle est sujette à des tensions politiques entre les membres de l'Union : le Nord riche et bon gérant du denier public renâcle à continuer à financer le Sud endetté et dispendieux. Les marchés immobiliers s'uniformisent devant l'excès d'argent lié à des taux d'intérêts historiquement bas. Les marchés intéressants se raréfient et le haut du cycle aveugle les investisseurs. Nous tirons aujourd'hui un constat identique sur le marché immobilier européen à celui que nous avons fait pour la France en 2012 : le marché y est trop étroit pour obtenir des rendements et une appréciation du patrimoine sur le long terme, en ligne avec les objectifs fixés.

CORUM a imposé le concept « Utiliser les cycles immobiliers plutôt que les subir ».

L'objectif de CORUM XL est un rendement de 5% et une création de valeur supérieure sur le long terme, en utilisant les opportunités d'autres marchés immobiliers couplées à celles de la devise.

Avec cette 1<sup>ère</sup> acquisition aux Pays-Bas, CORUM XL entame la 1<sup>ère</sup> phase de son programme d'investissement avec 30 M€ à investir sur la zone euro. Les 30 M€ suivants constitueront la 2<sup>ème</sup> phase du programme avec les 1<sup>ères</sup> expositions au change au sein de l'Union Européenne hors zone euro.

Pour l'heure, et seulement 3 mois après sa création, CORUM XL verse un 1<sup>er</sup> dividende à ses Associés...

Sans attendre le prochain « Fil d'Actualités », je vous invite à suivre le développement de CORUM XL sur [www.corumxl.fr](http://www.corumxl.fr)

**Frédéric Puzin,**  
Président de CORUM AM

# ACQUISITION

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

## DIVERSEY INC. UTRECHT (PAYS-BAS)



L'immeuble est situé à Utrecht, ville considérée comme étant le centre des Pays-Bas, de par sa position géographique et les infrastructures routières et ferroviaires qui en ont fait un pôle incontournable.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux de près de 4 000 m<sup>2</sup>, loué à Diversey Inc. dans le cadre d'un bail ferme de 8 ans.

Le locataire est un groupe américain leader mondial de la sécurité alimentaire. Diversey Inc. a implanté dans l'immeuble d'Utrecht son siège social européen.

A noter : le centre d'innovation international du groupe Diversey est également implanté dans la ville, soulignant ainsi la situation stratégique d'Utrecht pour le groupe.

**Acquis le 03/05/2017**  
**Prix d'acquisition: 5,36 M€**  
**Rendement à l'acquisition: 8,69% AEM**  
**Surface: 3 557 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**  
**Locataire : Diversey Inc.**  
**Durée du bail restant à courir : 8 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.

## REVENUS DISTRIBUÉS 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.<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 1er 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.

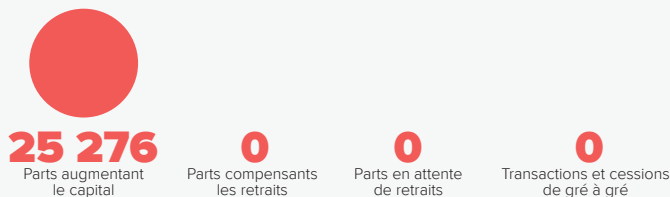
## 185€ PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 03 AVRIL 2017

### Une part

|  |         |
|--|---------|
| Nominal  | 150,00€ |
| Prime d'émission                               | 35,00€  |
| Dont commission de souscription due:           |         |
| - au titre des frais de collecte               | 19,91€  |
| - au titre des frais de recherche et d'invest. | 2,22€   |

185,00€

## 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.  
Souscription dès 1 part.

## CAPITAL AU 30/06/2017

|  |           |
|--|-----------|
| Capital nominal                          | 8 970 K€  |
| Capitalisation (en prix de souscription) | 11 064 K€ |
| Nombre de parts                          | 59 803    |
| Nombre d'associés                        | 250       |

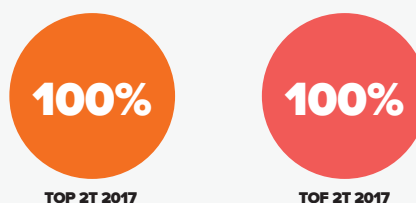
# PROFIL DU PATRIMOINE

## 1 LOCATAIRE DANS L'IMMEUBLE AUX PAYS-BAS

**L'immeuble acquis le 03/05/2017 a généré deux mois de loyer au cours du trimestre.**

Montant des loyers encaissés au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 : 80 566€.  
Durée ferme moyenne des baux restant à courir : 8 ans.

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



## 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 revenus à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Droits d'enregistrement :** 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 2016) majoré des contributions sociales de 15,5 % (taux en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012) soit un taux global de 34,5 %.

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 :** 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 2017**. 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 et la note d'information 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'ouverture des souscriptions au public a eu lieu le 3 avril 2017. L'assemblée générale mixte des associés en date du 30 juin 2017, dont toutes les résolutions ont été adoptées, a permis d'augmenter le 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 revenus. 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.

**Réserve ou report à nouveau (RAN) :** part du résultat distribuable non distribué.

**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 revenus 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 30 juin 2017 :** 8 970 450 €

**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)