

Acheter des parts de CORUM XL est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit de fait d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée pour lequel il existe un risque de perte en capital, dont 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. Nous attirons votre attention sur le fait que 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

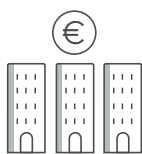


DIVIDENDE TRIMESTRIEL  
**3,15€**



INVESTISSEZ DÈS  
**189€**

Frais et commission  
de souscription inclus



PERFORMANCES  
**7,91%**

Dividende 2018

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

### LES EXPERTS EN PARLENT...

“

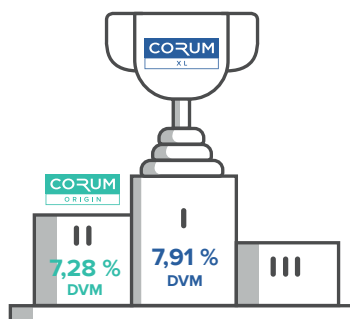
LES SCPI ONT L'AVANTAGE  
D'ÊTRE ACCESSIBLES,  
COMME PAR EXEMPLE  
CELLES GÉRÉES PAR  
CORUM AM : CORUM ORIGIN  
ET CORUM XL, LES PLUS  
PERFORMANTES DU  
MARCHÉ, QU'ON PEUT  
SOUSCRIRE MENSUEL-  
LEMENT AVEC UN PETIT  
BUDGET.

”

## LesEchos

Article publié le 22.03.2019

## LES ACTUALITÉS

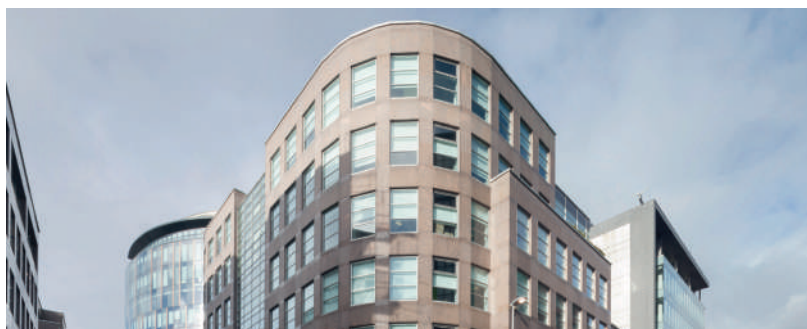


### CORUM XL AFFICHE LA MEILLEURE PERFORMANCE DES SOLUTIONS D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

CORUM XL réalise une très bonne performance en 2018 avec un rendement de 7,91%. Il s'agit de la meilleure performance du marché des SCPI selon le classement réalisé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

## L'ACQUISITION

Une nouvelle acquisition renforce le patrimoine de CORUM XL au Royaume-Uni.



**7 538**

Associés



# > L'ÉDITORIAL



Par Frédéric Puzin,  
Président de CORUM AM



## CORUM XL : 2019, UNE ANNÉE PLEINE D'OPPORTUNITÉS

Comme souvent, ce qui était écrit et présenté comme figé dans le marbre est remis en cause par les faits. Qui aurait imaginé en juin 2015, soit un an avant le référendum du Brexit, que le « oui » puisse l'emporter ?

Aujourd'hui, en avril 2019, il n'est plus tout à fait certain que le Brexit se déroule comme nous l'imaginions fin 2018, c'est à dire dans le cadre d'un accord avec l'union européenne. Il n'est pas non plus acquis que le Brexit ne soit pas remis en cause ou encore différé...

Chez CORUM XL, nous avons une conviction : **le Brexit offre une fenêtre favorable aux acheteurs**. Je vous renvoie sur ce point à la page 12 du rapport annuel 2018 et l'analyse qu'y livre Philippe Cervesi, Directeur des Investissements.

Une chose est certaine : dans leur comportement moutonnier et excessif, les marchés ont anticipé et amplifié à travers le cours de la livre le pire des scénarios pour le Brexit. Pour preuve : le cours le plus bas du « pound » depuis la création de l'euro était de 1,04 € le 12 janvier 2008 au pire de la crise financière. Post référendum, le cours le plus bas était de 1,08 € le 1<sup>er</sup> août 2017. Depuis, **la livre s'est appréciée** aux environs de 1,17 € fin mars 2019, en pleine incertitude sur la

validation par le parlement britannique du traité actant la sortie de l'union européenne. En moyenne, les acquisitions de CORUM XL ont été réalisées avec une livre à 1,12 €. La livre s'est donc **déjà appréciée de 4%** par rapport au cours moyen auquel le portefeuille immobilier a été acquis : « wait and see ! »

Sur le marché immobilier britannique, les investissements immobiliers en dehors de Londres se font dans un contexte toujours favorable aux acheteurs. CORUM XL continue d'en profiter avec l'acquisition en février 2019 du siège de la banque Lloyds à Glasgow pour 27 M€ avec un rendement de 6,32 % dans le cadre d'un bail de 7 ans. Vous pourrez en savoir plus sur cette nouvelle acquisition dans les pages de ce fil d'actualités.

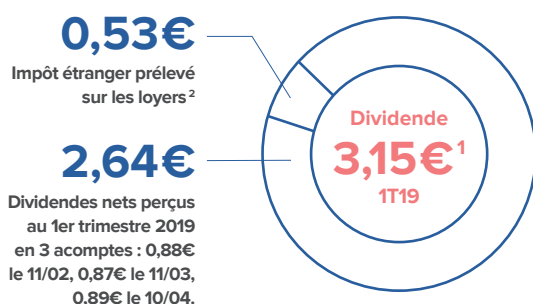
En quête d'opportunités, CORUM XL recherchera dans les mois qui viennent d'autres investissements dans **d'autres pays** : CORUM XL est déjà présente dans 7 pays et son expansion va se poursuivre en 2019. L'unique contrainte de CORUM XL : l'euro est une monnaie faible et les pays offrant une combinaison « marché immobiliers/cours de la devise » intéressante pour acheter sont peu nombreux. Mais **nous sommes, confiant sur le déroulement de l'année 2019**.

# > LES PERFORMANCES DU TRIMESTRE

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées 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

A 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 votre imposition en France.



## MOUVEMENTS LOCATIFS

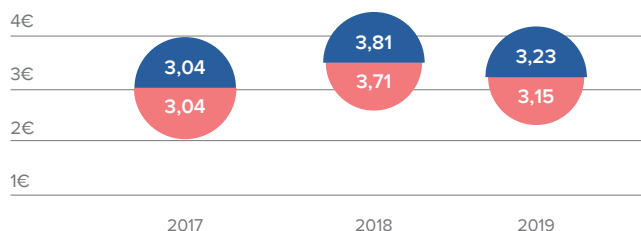
Montant des loyers encaissés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 :  
7 989 K€

Pas de vacance au 31/03/2019

Pas de relocation au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019

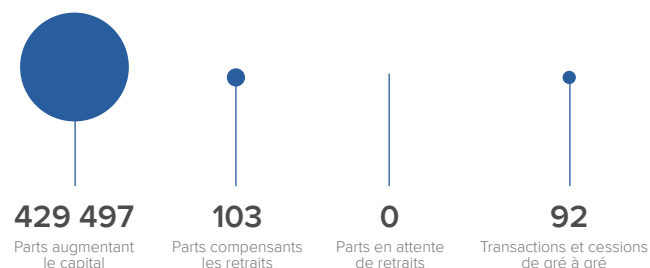
Pas de libération au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019

## RÉSULTATS TRIMESTRIELS MOYENS



● Résultat trimestriel moyen par part en €  
● Dividende trimestriel moyen par part en €

## MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



“



Après les très belles performances de CORUM XL observées en 2018, l'année 2019 commence également sous les meilleures auspices avec un rendement au dessus de l'objectif de 5%.

Jonathan Wasserman,  
Directeur commercial

”

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 dividendes versés.

# > LE PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES



“

Avec CORUM Origin, vous investissez dans l'immobilier locatif professionnel sans les contraintes de gestion (service inclus dans les frais de gestion).

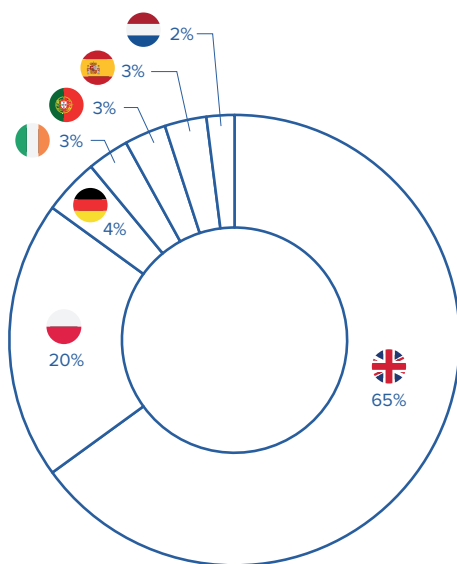
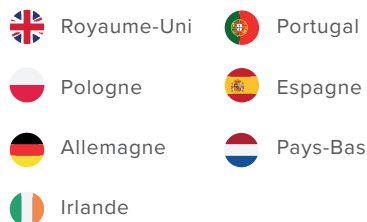
Vincent Dominique, Directeur Général

”

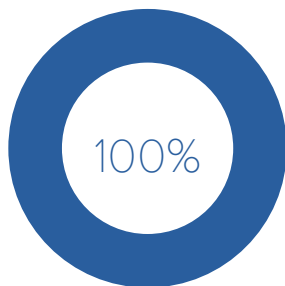


## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

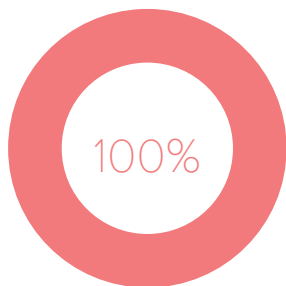
(% de la valeur vénale)



## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



58%  
BUREAU



37%  
COMMERCE



3%  
ACTIVITÉ



2%  
HÔTEL



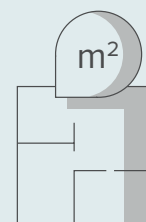
DURÉE PENDANT LAQUELLE LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS À PAYER LEUR LOYER



27  
NOMBRE DE LOCATAIRES



15  
NOMBRE D'IMMEUBLES



93 998  
SUPERFICIE TOTALE EN M<sup>2</sup>

# > L'ACQUISITION

## ROYAUME-UNI

### LLOYDS BANK GLASGOW

ACQUIS LE : 15/02/2019



**Prix de l'acquisition :** 26,8 M€  
**Rendement à l'acquisition :** 6,30%

**Surface :** 7 154 m<sup>2</sup>  
**Locataire :** Lloyds Bank

**Durée du bail restant à courir :**  
7,3 ans ferme

Cet immeuble de bureaux d'une superficie de 7 154 m<sup>2</sup> est situé le long du fleuve Clyde à Glasgow au Royaume-Uni. Le bâtiment surnommé « Atlantic Quay 2 » se trouve en plein coeur de la ville dans un quartier d'affaires dynamique à quelques minutes à pied seulement de la gare centrale. Construit en 1991, l'immeuble possède 28 places de parkings intérieurs. Avec une population de près de 3 millions d'habitants, Glasgow est la ville la plus peuplée d'Écosse et la troisième plus grande ville du pays par sa population. Située au nord elle est très bien desservie par un réseau ferroviaire parmi les plus vastes du Royaume-Uni.

Le locataire, Lloyds Bank, fait partie des quatre plus importantes banques du Royaume-Uni avec HSBC, Barclays et la Banque Royale d'Ecosse. Les locaux de Glasgow seront utilisés pour des opérations de support technique et opérationnel.

Cet immeuble, acquis pour 26,8 M€, génère un rendement de 6,30% net de tous frais. Le locataire est engagé à payer son loyer pour une durée de 7,3 ans les charges et travaux éventuels étant à la charge du locataire.

## > EN BREF

189€

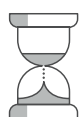
### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> AVRIL 2018

Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (tous frais inclus)</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'investissement	2,27 €

### VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 31/12/2018

Valeur de réalisation (par part)	157,90 €
Valeur de reconstitution (par part)	191,28 €
Valeur IFI (par part)	153,82 €



DÉLAI DE  
JOUISSANCE



**1<sup>ER</sup> JOUR DU 6<sup>E</sup> MOIS**  
suivant la souscription et son  
règlement intégral.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/03/2019	31/12/2018
Capitalisation (en prix de souscription)	307 291 K€	226 143 K€
Capital nominal	243 881 K€	179 479 K€
Nombre de parts	1 625 878	1 196 523
Nombre d'associés	7 538	5 497

## 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 sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de 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 K€. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statuaire 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 2019) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019) 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 12,8 % 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, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2018 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 2020, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2019. 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 de CORUM XL se tient le 18 avril 2019.

## 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. 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 dividendes.

**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.

**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 tous frais inclus 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 749 907 507, immatriculée le 28 février 2012 - Capital social initial : 5 179 050 € - Capital social au 31 mars 2019 : 243 881 776 €  
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n° 12-17 en date du 24 juillet 2012. BALO n°61 en date du 21 mai 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)