CORUM XL LE FIL D'ACTUALITÉS

2E TRIMESTRE 2019 VALIDE DU 1ER JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2019

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 et 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

2,96€

Par part

INVESTISSEZ DÈS

189€

Frais et commission de souscription inclus

PERFORMANCES

7,91%

Dividende 2018

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

LES ACTUALITÉS

DÉCOUVREZ LE VERSEMENT PROGRAMMÉ ET INVESTISSEZ DANS CORUM XL À PARTIR DE 50€ PAR MOIS*

Avec le Plan Épargne Immobilier, vous vous constituez une épargne à votre rythme en investissant automatiquement dans des parts CORUM XL.

Vous pouvez :

- Choisir la fréquence des versements : mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle
- Choisir le montant des versements à partir de 50€/mois*

Pour en savoir plus, contactez votre conseiller ou rendez-vous sur www.corum.fr

*À partir d'une part détenue en pleine propriété

LES ACQUISITIONS

2 acquisitions viennent renforcer le patrimoine de CORUM XL dont une dans un nouveau pays : la Finlande.



LES EXPERTS EN PARLENT...

Il est vrai que par rapport à l'investissement immobilier locatif traditionnel, la pierre-papier présente de nombreux avantages. Elle est accessible pour des montants moins élevés que l'achat d'un studio ou même d'une place de parking, et surtout l'épargnant n'a plus à se soucier de la gestion de son investissement. Ce sont en effet les sociétés de gestion agréées par l'AMF qui se chargent d'acheter les immeubles, de procéder à leur entretien, de trouver les locataires et d'encaisser les loyers qui généreront des revenus pour l'investisseur.

Le nouvel Économiste

Article publié le 07.05.2019

10 103

Associés

> L'ÉDITORIAL



Par Frédéric Puzin,
Président de CORUM AM

CORUM XL : SAVOIR SAISIR LES OPPORTUNITÉS

Je vous indiquais le trimestre dernier que ce Brexit qui n'en finissait plus était une fenêtre toujours ouverte sur l'Angleterre pour acheter des immeubles dans de bonnes conditions. **Avec une livre au cours très bas et un marché immobilier hors de Londres très favorable aux acheteurs, nous avons la conviction de bénéficier d'une opportunité historique.** Combien de temps cette fenêtre restera-t-elle ouverte ? Sans doute pas avant que le Brexit ne soit officiellement consommé. Nous avons donc encore quelques mois devant nous…

ÉVOLUTION DE LA LIVRE STERLING PAR RAPPORT À L'EURO DEPUIS LE MOIS DE MAI 2015



(SOURCE CORUM)

Tant que la fenêtre « Brexit » restera ouverte, il est logique que l'Angleterre représente une part importante du patrimoine de CORUM XL. Pour autant, CORUM XL sait rester ouverte aux opportunités que peuvent offrir d'autres pays. Nous sommes alors dans ce cas face à ce que j'appelle des « accidents de marchés » : il ne s'agit plus d'une stratégie délibérée sur un pays, mais d'une opportunité, souvent « orpheline », représentée par un ensemble immeuble/locataire/durée du bail à un prix compatible avec les objectifs de performance de CORUM XL.

C'est dans ces conditions que CORUM XL a investi pour la première fois en Finlande ce trimestre, après l'Irlande, le Portugal, l'Allemagne, l'Espagne, les Pays-Bas (tous ces pays étant en zone euro), le Royaume-Uni et la Pologne. Mais dans ces pays, les taux d'intérêt anormalement bas, l'excès d'argent disponible à l'investissement qui en découle et le comportement moutonnier des investisseurs, créent une pression inflationniste sur le prix des immeubles alors même que les locataires ne sont pas disposés à payer des loyers plus élevés. Résultats:

- des rendements (rapport entre le loyer et le prix de l'immeuble) qui baissent, donc de l'argent placé moins rentable.
- et une plus grande prise de risque sur le capital investi, puisqu'une éventuelle remontée future des taux d'intérêt ferait inexorablement baisser le prix des immeubles.

Il faudra pour cela avoir acheté dans de bonnes conditions et être très diversifié : c'est la stratégie mise en œuvre au quotidien par CORUM XL.

Bien sûr, nul ne peut prédire quand la remontée des taux d'intérêt aura lieu, ni même si elle aura lieu un jour… mais mieux vaut l'anticiper, plutôt que de pratiquer la politique de l'autruche et considérer que l'investissement immobilier met à l'abri de tout. **L'investissement immobilier est un investissement tangible (l'immeuble est concret) mais en rien un investissement refuge.** Tout investissement représente un risque en capital : le nier en matière immobilière est une erreur. Tout l'art consiste à évaluer et à gérer ce risque, et notre engagement chez CORUM et de vous expliquer comment nous le gérons.

> 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 et 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.

0,46€
Impôt étranger prélevé sur les loyers[2]

2,50€
Dividendes nets perçus au 2ème trimestre 2019
en 3 acomptes : 0,92€ le 10/05, 0,81€ le 11/06, 0,77€ le 10/07.

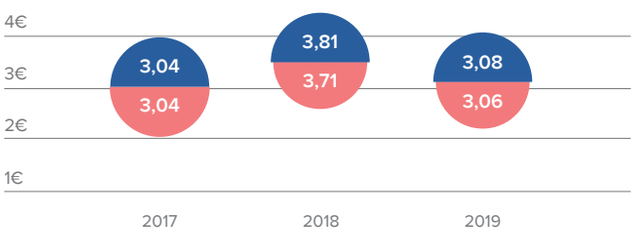




Dividende prévisionnel 2019
9,45 €

Prochains versements des dividendes au titre du 3e trimestre 2019 prévus les 12/08, 10/09 et 10/10.

RÉSULTATS TRIMESTRIELS MOYENS



MARCHÉ DES PARTS AU COURS DU TRIMESTRE



573 352	573	0	9
Parts augmentant le capital	Parts compensant les retraits	Parts en attente de retraits	Transactions et cessions de gré à gré

MOUVEMENTS LOCATIFS

Montant des loyers encaissés au cours du 2ème trimestre 2019 : 2 515 K€

Aucune vacance au 30 juin 2019

Aucune relocation au cours du 2ème trimestre 2019

Aucune libération au cours du 2ème trimestre 2019

> EN BREF

DÉLAI DE JOUISSANCE

1ER JOUR DU 6E MOIS
suivant la souscription et son règlement intégral.

189€

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 1ER AVRIL 2018

Souscription dès 1 part pour tout nouvel associé.

Une part (tous frais inclus)	**189,00€**
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 DÉCEMBRE 2018

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	**30/06/2019**	**31/12/2018**
Capitalisation (en prix de souscription)	415 554 K€	226 143 K€
Capital nominal	329 805 K€	179 479 K€
Nombre de parts	2 198 697	1 196 523
Nombre d'associés	10 103	5 497

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé 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 dividendes versés.

> LE PROFIL DU PATRIMOINE

Y COMPRIS VEFA SIGNÉES

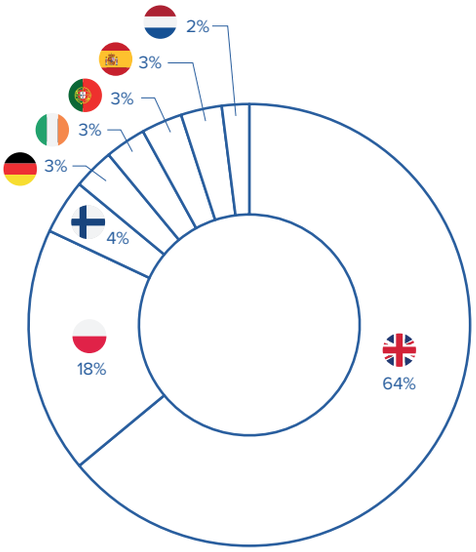


Depuis sa création, CORUM XL affiche un taux d'occupation physique et financier de 100%, preuve de la relation de confiance que nous entretenons avec nos locataires.

Vincent Dominique, Directeur Général

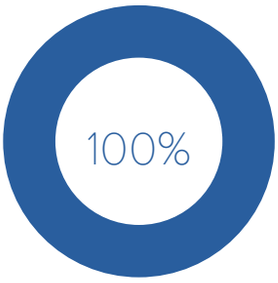
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

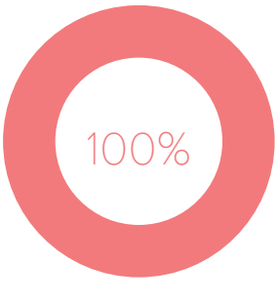


- Royaume-Uni
- Irlande
- Pologne
- Portugal
- Allemagne
- Espagne
- Finlande
- Pays-Bas

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) ET FINANCIER (TOF) AU 2E TRIMESTRE 2019



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

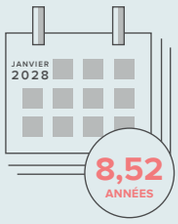


TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)

52%	43%	3%	2%
BUREAU	COMMERCE	ACTIVITÉ	HÔTEL

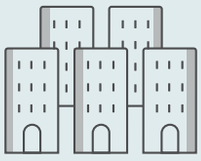


DURÉE MOYENNE PENDANT LAQUELLE LES LOCATAIRES SONT ENGAGÉS À PAYER LEUR LOYER



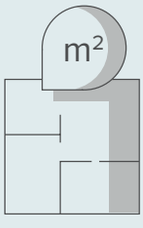
34

NOMBRE DE LOCATAIRES



18

NOMBRE D'IMMEUBLES



106 913

SUPERFICIE TOTALE EN M²

> LES ACQUISITIONS

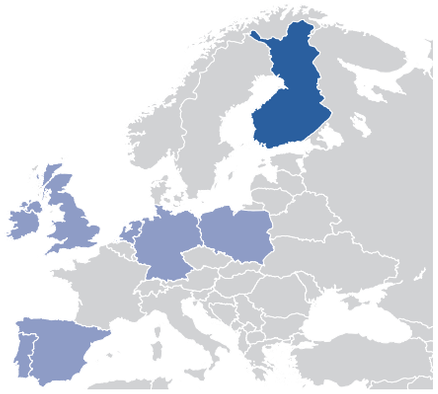
Les investissements réalisés par CORUM XL au cours du trimestre ne préjugent pas des performances futures.



CORUM XL POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT EN INVESTISSANT DANS UN 8ÈME PAYS : LA FINLANDE.

La Finlande offre un environnement idéal avec de très bons fondamentaux économiques et des immeubles de qualité à des prix abordables. CORUM XL ne se contraint pas à investir exclusivement hors zone euro. Elle sait saisir des opportunités si elles satisfont à ses critères d'investissement. La Finlande en est un parfait exemple.

Philippe Cervesi, Directeur des Investissements



FINLANDE

TOKMANNI, JYSK

IMATRA, KOULOVA



ACQUIS LE : 25/06/2019

Prix de l'acquisition : 9,7 M€
Rendement à l'acquisition : 7,14%

Surface : 7 759 m²
Locataire : Tokmanni, Jysk

Durée moyenne des baux restant à courir : 11,8 ans fermes

La première acquisition de CORUM XL en Finlande concerne deux magasins Tokmanni dans les villes d'Imatra et de Koulova dans le sud du pays. L'acquisition d'Imatra comprend un bâtiment commercial dont 71% de la surface sont occupés par Tokmanni, le leader finlandais du « *discount* » et 29% par Jysk, une chaîne Danoise de magasins d'ameublement. Le magasin de Koulova, 100% loué par Tokmanni, est situé dans le quartier de Tornionmäki, zone commerciale stratégique de par sa proximité avec une zone résidentielle de 3 000 habitants. Koulova est également une ville accueillant près de 2 800 étudiants offrant à Tokmanni une clientèle de premier choix. Avec une surface totale de plus de 7 000 m², les deux magasins, acquis pour un prix total d'environ 9,7 M€ environ, génèrent un rendement de 7,14% net de tous frais. Les locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée moyenne de 11,8 ans.

ROYAUME-UNI

THE RANGE, HALFORDS, PETS AT HOME, CURRY PC WORLD & CARPHONE

EAST KILBRIDE



ACQUIS LE : 12/04/2019

Prix de l'acquisition : 15,05 M€
Rendement à l'acquisition : 10,57%

Surface : 5 519 m²
Locataire : The Range, Halfords, Pets at Home, Curry PC World & Carphone

Durée moyenne des baux restant à courir : 7,9 ans fermes

La zone commerciale dans laquelle sont implantés les commerces offre une situation privilégiée aux abords du Kingsgate Retail Park : l'un des plus grands centres commerciaux de la région accueillant des enseignes de restauration et des grandes marques telles que Burger King ou Nike. Pour une surface totale de 5 519 m², ce bâtiment accueille quatre locataires : The Range (ameublement), Halfords (équipementier), Pets at Home (animalerie) et Curry PC World & Carphone (électroménager et matériel multimédia). Cette acquisition d'un coût total d'environ 15 M€ génère un rendement de 10,57% net de tous frais. Les locataires sont engagés à payer leur loyer pour une durée moyenne de 7,9 ans, les charges et travaux éventuels étant intégralement à leur charge.

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 de 10 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 €. 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 1er 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 courrier simple, 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 3 % (taux en vigueur au 1er janvier 2018).

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 1er janvier 2019) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er 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 5e année et jusqu'à la 21e (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22e année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22e 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 1er 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 d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : 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 s'est tenue le 18 avril 2019. L'Assemblée Générale extraordinaire s'est tenue le 7 mai 2019. Toutes les résolutions proposées lors des Assemblées Générales ont été adoptées.

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 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 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.

CORUM XL

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 30 juin 2019 : 329 804 503 €
Visa SCPI de l'AMF sur la note d'information : n°19-10 en date du 28 mai 2019
Société de Gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM.

CORUM Asset Management – 1 rue Euler 75008 Paris - Tél. : 01 53 75 87 48 - corum@corum.fr
www.corum.fr