

Cork
Ierland
Aangekocht op 20 mei 2021

* Meer informatie

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

Het kopen van CORUM XL-aandelen is een vastgoedbelegging op lange termijn met beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingsperiode is 10 jaar. Aan deze belegging zijn risico's verbonden, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn prestaties en inkomsten niet gegarandeerd en zullen zij afhangen van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en wisselkoers. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Ten slotte is, zoals bij elke belegging, het rendement in het verleden geen garantie voor de toekomst.

ESSENTIËLE INFORMATIE

PERFORMANCE

5,97 %

Bruto dividend 2022*

5,34 %

Effectief rendement*
over 5 jaar

ONTVANGEN HUREN

€ 24 miljoen

in het 4^e kwartaal 2022

JAARDIVIDEND

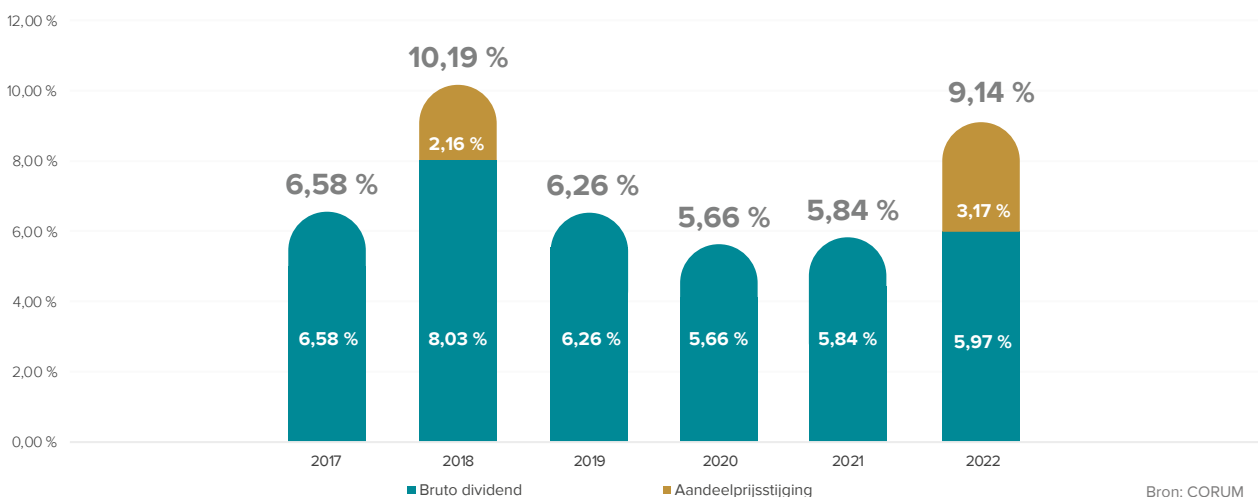
€ 11,28

per aandeel

NB. de jaarlijkse performancedoelstelling is 5% (niet gegarandeerd) en de effectief rendementsdoelstelling over 10 jaar is 10%.

DE WERKELIJKE PRESTATIES VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM XL

Sinds de oprichting van CORUM XL in 2017 zijn de jaarlijkse prestatiedoelstellingen gehaald of overtroffen.



In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

VOORWOORD

VASTGOEDBELEGGEN: EEN GOEDE STRATEGIE IN TIJDEN VAN STIJGENDE RENTE



In theorie verhoogt een stijgende rente de opbrengst van uw beleggingen. Maar de inflatie van afgelopen jaar voelen we allemaal. In het geval van CORUM XL hebben we de impact van de inflatie flink in kunnen perken door met de combinatie van de betaalde huren, de uitgekeerde meerwaarden en de aandelprijsstijging in juni op een rendement van meer dan 9% te eindigen.

Door Frédéric Puzin,
Oprichter van CORUM

Al twee decennia lang hoort u regelmatig dat geld niet veel waard is, dat sparen geen goed idee is, dat het soms zelfs een verliezende strategie is. De terugkeer van de inflatie dit jaar verandert de kaarten. Om de stijging van de prijzen tegen te gaan, hebben de centrale banken namelijk besloten hun belangrijkste rentetarieven te verhogen, de beroemde rentetarieven waarmee zij de economische activiteit van een land kunnen reguleren. Daarachter hadden de banken geen andere keuze dan hun eigen rente te verhogen. Het doel was de prijsstijging af te remmen door de investerings- en consumptiecapaciteit van huishoudens en bedrijven te beperken. De gok is gedeeltelijk gewonnen in Frankrijk, aangezien de inflatie statistisch gezien lager lijkt dan bij veel andere Europese landen. Ik gebruik het woord 'lijkt', omdat we allemaal het gevoel hebben dat er een kloof bestaat tussen de realiteit van ons dagelijks leven wanneer we onze rekeningen betalen of naar de kassa van onze supermarkt gaan, en die van de statistieken...

Maar het goede nieuws in deze lastige tijden is dat sparen weer aantrekkelijk wordt. Dit is de tegenhanger van duur geld en stijgende rente. Maar alleen als u beleggingen selecteert die de inflatie kunnen verslaan, waarvan het percentage de benchmark voor uw spaargeld zou moeten zijn. Een product met een lager rendement dan de inflatie zal u geld kosten; een product met een hoger rendement zal u nog steeds geld opleveren. En hoe meer de inflatie stijgt, hoe belangrijker het is om de juiste producten te kiezen. Neem een beleggingsproduct met een rendement van 5%: als de inflatie 2% bedraagt, dan levert het u 3% op. Is de inflatie echter 5%, dan levert het u vanzelfsprekend niets op.

Het is onze verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat uw belegging altijd winstgevend blijft. Zelfs in tijden van crisis. Daarvoor heeft uw vastgoedfonds dit jaar verschillende instrumenten ingezet.

Drie belangrijke instrumenten om de prestaties te verbeteren

Ten eerste heeft CORUM XL u maandelijkse inkomsten (of dividenden) uitgekeerd uit de huur van de gebouwen die het bezit.

Ten tweede heeft uw vastgoedfonds dit jaar twee gebouwen in Finland verkocht voor in totaal meer dan € 12 miljoen om zijn vermogen op peil te houden. Zoals altijd is het doel om kansen te benutten wanneer zij zich voordoen. De verkoop was niet gepland, maar is een perfect voorbeeld van de opportunistische aanpak van CORUM XL, geconfronteerd met een koper die bereid was een hoge prijs te betalen om het commerciële gebouw waarin hij geïnteresseerd was, over te nemen. Dankzij de transactie kon uw vastgoedfonds een meerwaarde van € 2,5 miljoen realiseren, dat wil zeggen bijna een derde van de aankoopprijs van het gebouw. Deze meerwaarde is volledig aan u uitgekeerd. De combinatie van maandelijkse dividenden (d.w.z. een jaarlijks rendement van 5,85%) - betaald door zorgvuldig geselecteerde huurders - en meerwaarden (d.w.z. 0,12%) heeft CORUM XL in staat gesteld om voor 2022 een rendement van 5,97% te boeken, waarmee de rendementsdoelstelling van 5% voor het zesde opeenvolgende jaar wordt overschreden. Deze prestatie kan worden verklaard door de opportunistische strategie en de brede diversificatie van de investeringen, alsmede door de keuze van solide huurders.

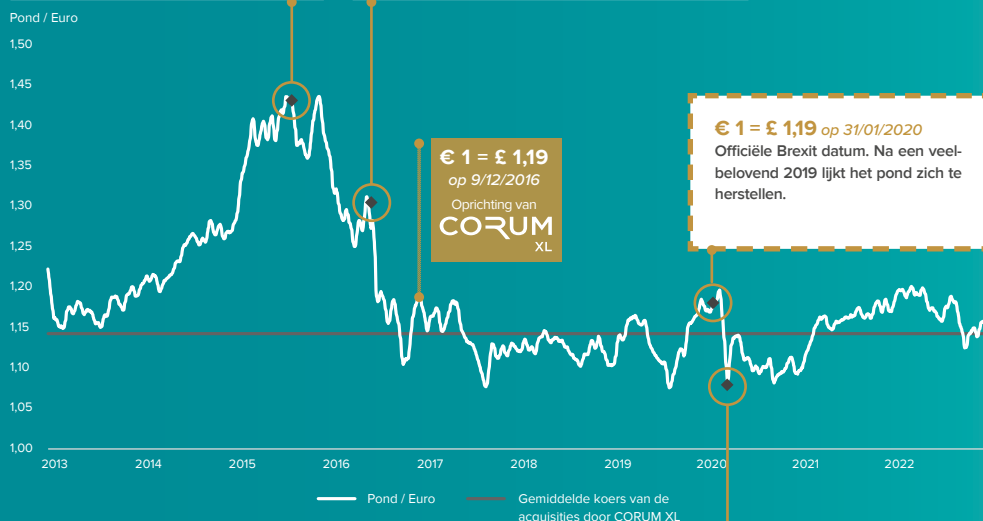
Ten derde is de koers van CORUM XL op 1 juni met bijna 3,2% gestegen, in overeenstemming met de waardeinstijging van haar portefeuille. Deze stijging weerspiegelt de kwaliteit van het vastgoed in bezit, maar ook ons vertrouwen in de toekomst ondanks het onzekere economische klimaat. Belangrijk voor u is dat alle door uw investering gecreëerde waarde daadwerkelijk in uw zak terechtkomt: ontvangen huur + uitgekeerde meerwaarden + waardering van het vastgoed via de waardeinstijging van de aandelprijs van uw vastgoedfonds.

Dit wordt de werkelijke prestatie genoemd, niet te verwarren met de



€ 1 = £ 1,45 op 05/08/2015
De economische situatie in het Verenigd Koninkrijk is beter dan in de eurozone.

€ 1 = £ 1,31 op 23/06/2016
Het pond begint waarde te verliezen, als gevolg van de besprekingen over het Brexit-referendum en de economische onzekerheden.



Het pond stijgt in waarde
Vastgoed stijgt eveneens in waarde, maar er zijn minder mogelijkheden om te kopen..



Het pond daalt in waarde
Vastgoed daalt in waarde, maar er zijn goede aankoopkansen.

ONTWIKKELING VAN HET POND IN DE AFGELOPEN 10 JAAR

€ 1 = £ 1,07 op 19/03/2020
Eerste golf van COVID-19: begin van nationale lockdowns in Europa en de economische gevolgen.

algemene prestatie-index van bepaalde vastgoedfondsen, die rekening houdt met de waardevermindering van de gebouwen, maar deze niet aan de beleggers doorgeeft via een stijging van de aandelenkoers. Dus let op: we vergelijken geen appels met peren... Als we zeggen dat CORUM XL u in 2022 een werkelijk rendement van 9,14% heeft opgeleverd, komt dat echt overeen met wat uw investering u dit jaar heeft opgeleverd.

Een valuta die nog altijd gunstig is voor aankopen op de Britse markt

Uiteraard wil uw vastgoedfonds het hoogst mogelijke rendement blijven genereren door vastgoed met een hoog rendement te selecteren. Daarom zet zij haar opportunistische strategie voort, met name door in het Verenigd Koninkrijk te kopen om te profiteren van de aanhoudend lage waarde van het Britse pond ten opzichte van de euro. Op deze markt kocht CORUM XL haar activa tegen een gemiddelde koers van € 1,14 tegen 1 pond.

Beleggen in een vreemde valuta wordt standaard voorgesteld als een risicofactor voor uw beleggingen. Maar onze overtuiging bij CORUM is dat het een echte kans is nu de prijs van deze munt historisch laag is. En

laten we eerlijk zijn, onze Britse vrienden is niet veel bespaard gebleven: in hetzelfde jaar zijn ze geconfronteerd met het verlies van hun koningin, hebben ze drie premiers gehad en worden ze geconfronteerd met een torenhoge inflatie. Dit alles na zes jaar psychodrama in verband met de Brexit. Door al deze factoren blijft het pond laag, waardoor wij onder zeer interessante omstandigheden kunnen blijven investeren. En een pond dat, ondanks dit alles, hoger is dan de € 1,14 waarvoor we de activa kochten, en ook hoger dan het dieptepunt van € 1,07 dat op 19 maart 2020 werd genoteerd tijdens de onrust van de COVID-19-uitbraak en de gevolgen van het Brexit-referendum. Met dit in gedachten heeft uw vastgoedfonds dit kwartaal verschillende aankopen gedaan in de buurt van de luchthaven Heathrow en in Wimbledon, tegen een koers van € 1,15. Zo is 2022 uiteindelijk bijzonder gunstig geweest voor aankopen op de Britse markt. Zelfs in Londen en omgeving, dat tot voor kort te duur was. Aangezien dit aankoop-'venster' opnieuw is geopend, is CORUM XL van plan er gebruik van te maken!

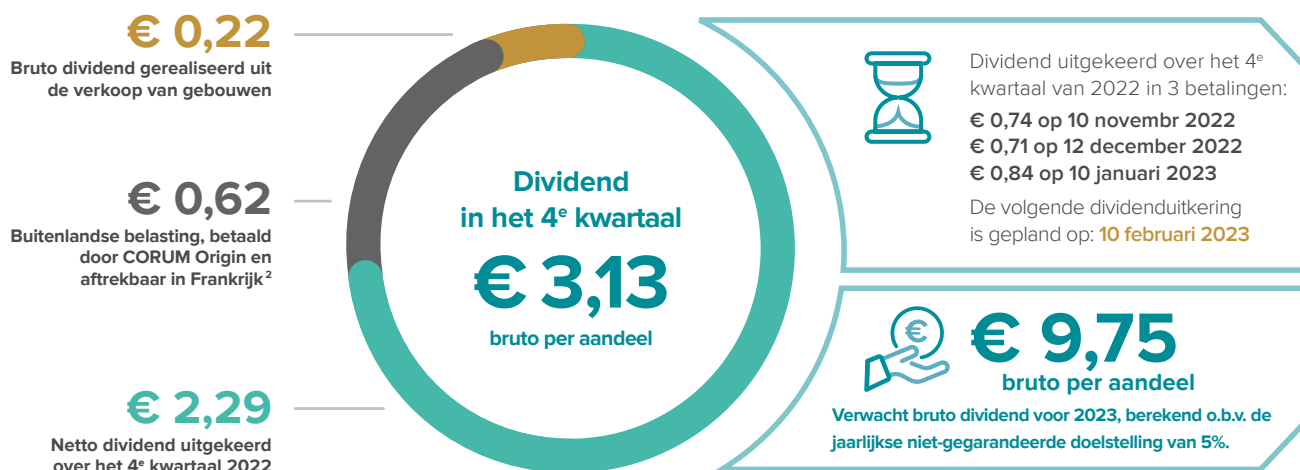
Onze wensen voor dit nieuwe jaar? Om het tempo erin te houden en u tevreden te blijven stellen, net als elk van onze ruim 100.000 aandeelhouders! Het hele CORUM-team en ik wensen u een prachtig jaar 2023!



DE PERFORMANCE

De cijfers hebben betrekking op de afgelopen jaren en de prestaties uit het verleden zijn niet bepalend voor de toekomstige prestaties van CORUM XL. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging is het kapitaal niet gegarandeerd; de waarde van het CORUM XL-aandeel en de daaruit voortvloeiende inkomsten kunnen zowel stijgen als dalen.

DIVIDEND PER AANDEEL¹



ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



KAPITAALONTWIKKELING

Datum	31/12/2022	31/12/2021
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.661 miljoen	€ 1.209 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.277 miljoen	€ 959 miljoen
Aantal aandelen	8.516.662	6.396.054
Aantal aandeelhouders	40.109	29.736

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

Één aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)	€ 195,00
Nominaal	€ 150,00
Emissiepremie (agio)	€ 45,00
<i>inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:</i>	
- kosten van het ophalen van kapitaal	€ 21,06
- onderzoeks- en beleggingskosten	€ 2,34
waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed	€ 21,60

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2021

Liquidatiewaarde* (per aandeel)	€ 163,63
Vervangingswaarde* (per aandeel)	€ 199,25
IFI-waarde* (per aandeel)	€ 166,32

TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL SINDS 1 JUNI 2022

De van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie. **€ 171,60**

Dividendgerechtigde datum

1^e DAG VAN DE 6^e MAAND

na de inschrijving en de volledige betaling.

* Meer informatie

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal.

2. De huren van buitenlands vastgoed is onderworpen aan belasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interimdividenden.

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 31 december 2022)



70

Aantal gebouwen



176

Aantal huurders



6,56 JAAR

Gemiddelde vaste periode van de huurverplichting

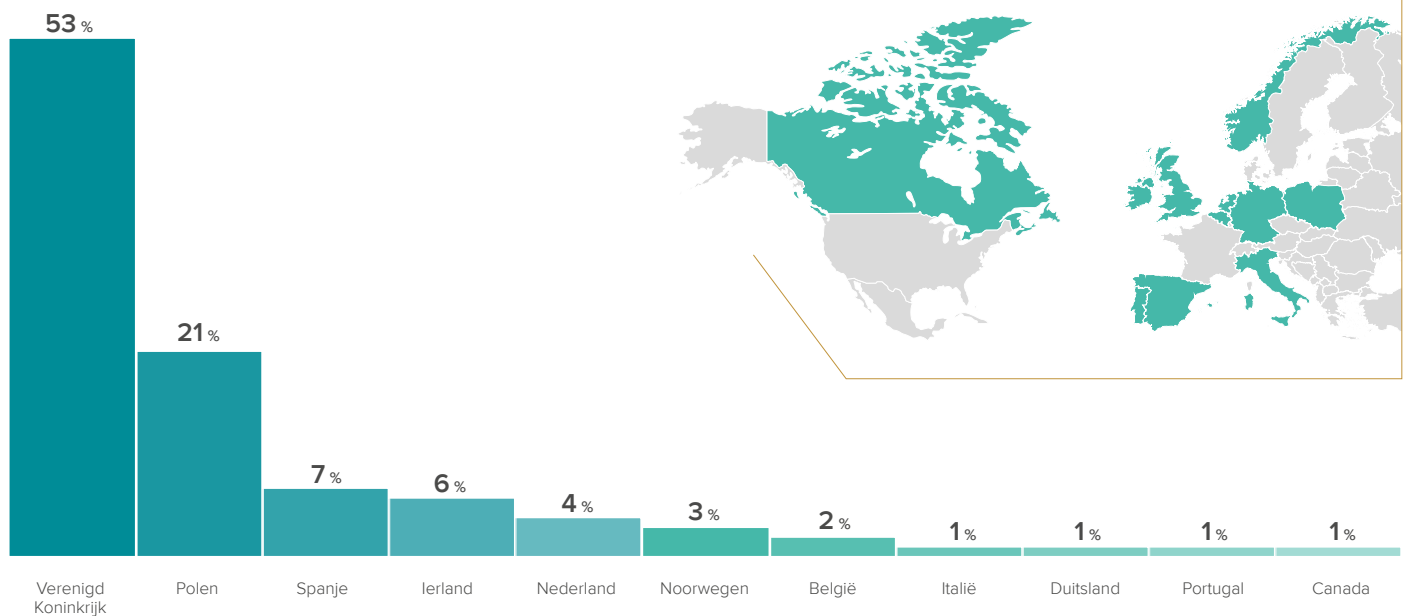


574.207 m²

Totale oppervlak (waarvan leegstaand: 22.288 m²)

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 31 december 2022, in % van de marktwaarde)



SPREIDING PER SECTOR

(op 31 december 2022, in % van de marktwaarde)



75 %
KANTOREN



15 %
WINKELS



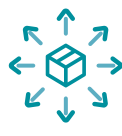
4 %
INDUSTRIE



3 %
HOTELS



2 %
ZORG



1 %
LOGISTIEK

FINANCIËLE EN FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

(in het 4^e kwartaal 2022)

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

99,16 %

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

96,12 %

● Waarvan **0,10 %** huurvrije periode

● **0,84 %** op zoek naar huurders

Leegstaande panden: (14 panden)

• Warschau LBP (1.157 m²) • Barcelona (506 m²)

• Warschau F2 (3.885 m²) • Reading (257 m²)

• Krakau (320 m²) • Welwyn (691 m²)

• Belfast (1.969 m²) • Maastricht (415 m²)

• Cork (3.100 m²) • Madrid - Nodo (6.031 m²)

• Kents Hill K1 & K2 (420 m²)

• Krakau - Axis (694 m²)¹

• Manchester St-James (2.453 m²)¹

• Wimbledon (390 m²)¹

Twee verkopen in het 4^e kwartaal 2022

1. Hiervan vrijgekomen in het 4^e kwartaal 2022

AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het rendement van het vastgoed op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en geeft geen indicatie van de jaarlijkse performance.

VERENIGD KONINKRIJK

AUTOMATIC DATA
PROCESSING LIMITED

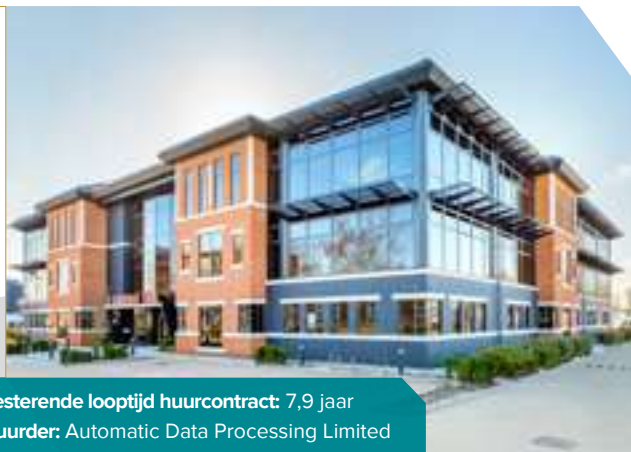
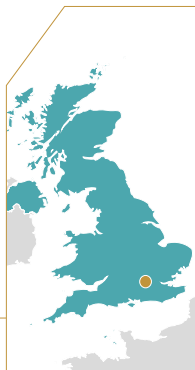
STAINES-UPON-THAMES

AANGEKOCHT OP: 25 NOVEMBER 2022

Aankoopprijs: € 26 miljoen
Aanvangsrendement: 6,6 %

Huoppervlak: 5.000 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd huurcontract: 7,9 jaar
Huurder: Automatic Data Processing Limited



Het gebouw ligt in de stad Staines-upon-Thames, 27 km ten westen van Londen. Het is gelegen in de gemengde wijk Causeway Park, met kantoren, hotels en grootwarenhuizen. Bekende bedrijven in het gebied zijn onder meer Gartners, Samsung, Salesforce en Shell. Door de nabijheid van de rivier de Theems is het voor Britten een populaire en aantrekkelijke plaats om te wonen en te werken. Het aangekochte gebouw is volledig in gebruik als kantoorruimte voor Automatic Data Processing Limited, een bedrijf dat software

en human resource management diensten levert. Het is een Britse dochteronderneming van het Amerikaanse bedrijf ADP, dat aan de NASDAQ- en S&P 500-indexen staat genoteerd en met een omzet van 14 miljard dollar in 2020 een sterke financiële positie op de markten heeft. De onderneming gebruikt het gebouw op basis van een zogenoemd 'triple net'-huurovereenkomst waarbij alle lasten en werkzaamheden door de huurder worden gedragen.

VERENIGSD KONINKRIJK

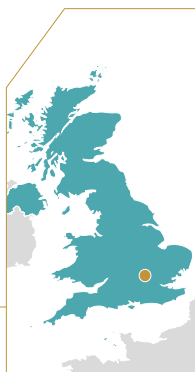
KUEHNE+NAGEL
MILTON KEYNES

AANGEKOCHT OP: 09 DECEMBER 2022

Aankoopprijs: € 6 miljoen
Aanvangsrendement: 6,6 %

Huoppervlak: 1.219 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd huurcontract: 10 jaar
Huurder: Kuehne+Nagel



Na de aankoop van de gebouwen K1 en K2 in Kents Hill in augustus 2022 maakt CORUM XL het gebouwencomplex compleet met het gebouw K3. De hele operatie vertegenwoordigt een investering van € 22,3 miljoen en een rendement van 7,8% (jaarlijkse huur in verhouding tot de aankoopprijs van het gebouw, alle kosten inbegrepen). Zij zijn gevestigd in de stad Milton Keynes, ongeveer 60 km ten noordwesten van het centrum van Londen. De stad met 250.000 inwoners is rechtstreeks per trein verbonden met London Euston Central Station (30-35 minuten reistijd). Volgens

een rapport van The Center for Economics and Business Research zal het tegen 2023 een van de tien snelst groeiende steden in het Verenigd Koninkrijk zijn. De stad wordt ook regelmatig genoemd in nationale ranglijsten voor start-up ontwikkeling en beste plaatsen om te werken. Het gebouw is volledig verhuurd aan Kuehne+Nagel met een vaste looptijd van 10 jaar. Kuehne+Nagel is 's werelds grootste scheepvaart- en luchtvrachtonderneming. Het in Zwitserland genoteerde bedrijf is actief in meer dan 100 landen en heeft meer dan 80.000 mensen in dienst.

AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het rendement van het vastgoed op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en geeft geen indicatie van de jaarlijkse performance.

VERENIGD KONINKRIJK

MULTI-HUURDERS

WIMBLEDON

AANGEKOCHT OP: 23 DECEMBER 2022

Aankoop prijs: € 36 miljoen
Aanvangsrendement: 6,6 %

Huoppervlak: 3.702 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd huurcontract: 4,3 jaar
Huurders: Fortius London Limited, Lendscape Limited...



Het gebouw ligt in de wijk Wimbledon in het zuidwesten van Londen. Wimbledon is een zeer populair gebied voor Engelsen en is natuurlijk wereldberoemd om zijn jaarlijks terugkerende tennistoernooi. Het in 1989 gebouwde pand is tussen 2019 en 2020 volledig gerenoveerd en heeft een BREEAM 'Very Good' milieucertificaat en een B-rating voor energieprestaties gekregen. Het is verhuurd aan vier bedrijven met een "triple net"-huurovereenkomst, waarbij de huurders alle kosten en werkzaamheden betalen. De voornaamste huurder is Fortius London Limited, de grootste

orthopedische groep in het Verenigd Koninkrijk, die door de FIFA (Internationale Voetbalfederatie) is erkend. Ook Lendscape Limited, een klein bedrijf dat softwarediensten levert aan banken en financiële instellingen, en KPS Digital, een Europees bedrijf dat bedrijven helpt met hun digitale transformatie, zijn in het gebouw gevestigd. De laatste huurder is ATP Media Operations Limited, de wereldwijde productie, marketing en distributie van het ATP-tenniscircuit.

VERKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane verkopen zijn geen garantie voor de toekomst.

FINLAND

TOKMANNI GROUP OYJ

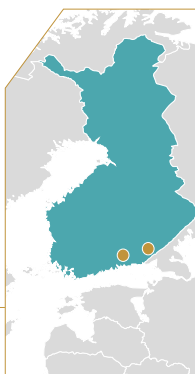
IMATRA, KOUVOLA

VERKOCHT OP: 28 DECEMBER 2022

Aangekocht op: 25 juni 2019
Aankoop prijs: € 10 miljoen

Verkoop prijs: € 12 miljoen
Meerwaarde: € 2,5 miljoen

Huurders: Tokmanni Group Oyj, ...



CORUM XL doet zijn eerste verkoop in Finland en zijn tweede sinds oprichting. Het heeft twee gebouwen in de steden Imatra en Kouvola verkocht voor in totaal € 12 miljoen, wat een nettomeerwaarde van meer dan € 2 miljoen opleverde. Dit was de eerste investering van het vastgoedfonds in Finland. De koper, een Finse vastgoedgroep, deed een bod op de twee gebouwen terwijl ze niet te koop stonden. Deze niet geplande verkoop illustreert de opportunistische aanpak van CORUM. Toen CORUM XL werd geconfronteerd met een koper

die bereid was een hoge prijs te betalen voor de aankoop van de commerciële gebouwen waarin het geïnteresseerd was, heeft het fonds de kans die zich voordeed, aangegrepen. De koper werd vooral aangetrokken door het rendement, de resterende huurtermijn en de sterke huurders. De hoofdgebruiker van de twee locaties is Tokmanni Group Oyj, een van de grootste discountketens in Finland met bijna 200 winkels in het land. Ze maken ook deel uit van de bestaande vastgoedportefeuille van de koper.

HET EFFECT VAN VALUTA

CORUM XL, dat in 2017 werd opgericht, is het eerste vastgoedfonds dat buiten de eurozone heeft geïnvesteerd. Het baseert zich op een beleggingsstrategie die vastgoedcycli en valutakansen combineert, terwijl het zijn activa geografisch diversifieert. Met andere woorden, het profiteert van stijgende en dalende valutakoersen om het rendement te verhogen. Het resultaat is een tweeledig vastgoedfonds: meer kansen, voor meer risico, met name in termen van valuta. Laten we het geval van het Britse pond nemen om te begrijpen hoe het werkt:

HET POND DAALT IN WAARDE



De experts die uw vastgoedfonds CORUM XL beheren geven de voorkeur aan een 'laag' pond om gebouwen in het Verenigd Koninkrijk aan te kopen.

Dividenden uit huurinkomsten van vastgoed in het Verenigd Koninkrijk zijn iets lager als gevolg van de omrekenkoers $\text{£} \rightarrow \text{€}$.



CORUM XL int vervolgens huur in ponden (£), die zij omzet in euro's (€) om deze in de vorm van dividenden aan haar aandeelhouders uit te keren.

Dividenden uit huurinkomsten van vastgoed in het Verenigd Koninkrijk zijn iets hoger als gevolg van de omrekenkoers $\text{£} \rightarrow \text{€}$.

De waarde van het vastgoed daalt en de aandeleprijs zal minder snel stijgen.

Het vastgoed wordt jaarlijks door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd in ponden (£), op 31 december.



De waarde van het vastgoed neemt toe en de aandeleprijs kan potentieel stijgen.

De experts die uw vastgoedfonds CORUM XL beheren, profiteren van een waardestijging van het pond (£) om een gebouw in het Verenigd Koninkrijk te verkopen met als doel een meerwaarde te realiseren.



Of het pond nu in waarde stijgt of daalt, het belangrijkste blijft het vermogen van CORUM XL om de juiste kansen te grijpen en om goed te onderhandelen over zijn aankopen. Door te kopen tegen een hoog rendement kan het negatieve effect van de daling van de wisselkoers op de huren en dus op het rendement van uw vermogen worden beperkt. Neem het voorbeeld van een gebouw dat tegen 6,84% is gekocht tegen onze gemiddelde koers van $\text{£}1 = \text{€}1,14$; voor $\text{£}1 = \text{€}1,20$ zou het rendement 7,19% zijn en voor $\text{£}1 = \text{€}1,10$ zou het rendement 6,59% zijn.

KOSTEN VOOR HET BEHEER

VAN UW INVESTERING

(op 31/12/2022)

Wij stellen alles in het werk om de investering die u ons heeft toevertrouwd te beheren en te laten groeien. En omdat alle werk een loon verdient, zijn de hieronder vermelde honoraria de vergoeding voor ons dagelijks werk ten dienste van uw investering. Aangezien een belegging in vastgoedfondsen, net als elke andere belegging, bepaalde kosten met zich meebrengt, raden wij u aan uw aandelen ten minste 8 tot 10 jaar aan te houden om deze inschrijvings- en beheerkosten te kunnen afschrijven.

Vergeet niet dat de (niet-gegarandeerde) dividenden die u elke maand ontvangt, na aftrek van al deze kosten zijn. De rendementsdoelstellingen van uw vastgoedfondsen zijn eveneens exclusief kosten en worden berekend op 100% van het bedrag dat u ons heeft toevertrouwd.

INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de geïnvesteerde belegging



Inschrijvings-commissie

12%¹ van de aandeelprijs

Dit vergoedt:

- het zoeken naar vastgoed,
- het aantrekken van kapitaal voor de uitvoering van het investeringsprogramma.

Te vergelijken met de volgende kosten in het geval van direct investeren in vastgoed:

- notariskosten (7 à 8% van de aankoopprijs²),
- makelaarskosten (4 à 8% van de verkoopprijs²).

UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de geïnvesteerde belegging



Commissie op de verkoop van aandelen

€ 0

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen kosten voor het doorverkopen van aandelen.



Commissie op vroegtijdige intrekking

0% van de terugkoopprijs van het aandeel

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen kosten voor vervroegde intrekking van aandelen.

KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW INVESTERING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheer-commissie

13,2% incl. belasting (in de eurozone), 16,8% incl. belasting (buiten de eurozone) van de geïnde huren

Dit vergoedt:

- het beheer van de huurders,
- het onderhoud en de waardevermeerdering van de activa
- de inning van de huren en de uitkering ervan als dividend etc.

Te vergelijken met de volgende kosten in het geval van direct investeren in vastgoed:

- makelaarskosten (4-7% van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7-15% voor gemeubileerd²),
- belastingen en heffingen,
- diverse verzekeringspremies etc.



Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden

1% excl. belasting van het bedrag van de verrichte werkzaamheden

Dit vergoedt:

- de uitvoering van en toezicht op grote werken,
- de coördinatie met de architecten,
- de kosten van het ontwerpbureau etc.

Te vergelijken met de volgende kosten in het geval van direct investeren in vastgoed:

- vergoedingen voor werk van de aannemer,
- honoraria voor werkzaamheden (tussen 1,5 en 4%³).



Commissie bij aankoop van vastgoed

0% van de netto verkoopprijs

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen aankoopkosten.

Dit vergoedt:

- het zoeken naar vastgoed,
- het onderhandelen over huurcontracten etc.

CORUM XL rekent geen kosten aan die voortvloeien uit haar rol als vastgoedmakelaar bij de aan- en verkoop van vastgoed (dus geen makelaarskosten).



Commissie bij verkoop van vastgoed

5% van de netto verkoopprijs, indien de meerwaarde meer dan 5% (van de verkoopprijs) bedraagt.

Dit vergoedt:

- het bepalen en uitzetten van de verkoopstrategie,
- het beheer en de onderhandelingen van de verkoop etc.

1. Inclusief alle belastingen 2. Bron: immobilier.lefigaro.fr 3. Bron: edito.seloger.com

OPROEP VOOR KANDIDATEN

Waarschuwing

CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft ook dit een belegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren een beleggingshorizon van 10 jaar. Er bestaat allereerst een risico op kapitaalverlies. Bovendien zijn het belegde kapitaal en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 2.000.000.000. Wanneer het statutair aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

Voorwaarden voor de terugkoop

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Wanneer de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er voor de terugkoop geen geld beschikbaar is voor terugkoopverzoeken voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan de terugkoop, vindt terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen € 171,60 per aandeel vanaf 1 juni 2022. Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd. De aandeelhouder die terugkoop wenst, stuurt zijn verzoek aan de beheermaatschappij per brief toe, onder toevoeging van het aandelencertificaat of de aandelen certificaten. De aandelen worden geannuleerd.

Voorwaarden voor overdracht

1. Directe overdracht (onderhands) De overdracht wordt vrij overeengekomen tussen de partijen. Aandeelhouders die hun aandelen wensen te verkopen, hebben tevens de mogelijkheid om de aandelen rechtstreeks aan een aandeelhouder of een derde te verkopen. In dat geval dienen zij een koper te vinden zonder bemiddeling van de beheermaatschappij en onder hun eigen aansprakelijkheid zelf de formaliteiten voor overdracht af te handelen. De beheermaatschappij beperkt zich tot de inschrijving van de overdracht in het aandelenregister. Elke overdracht van aandelen wordt geacht plaatsgevonden te hebben op de datum waarop de overdrachten worden ingeschreven in het register.

2. Dividendrechten op aandelen en goedkeuring De aandelen van de cedent geven niet langer recht op de uitkering van interim-dividend, noch op de uitoefening van enig ander recht vanaf de laatste dag van de maand die voorafgaat aan de datum waarop de overdracht plaatsgevonden heeft. De koper heeft recht op dividend vanaf de eerste dag van de maand van de overdracht. Voor de overdracht van de aandelen is geen goedkeuring vereist.

3. Kosten bij verkoop van aandelen De beheermaatschappij rekent geen kosten aan voor de verkoop van aandelen. De registratierechten moeten door de koper aan de Schatkist worden betaald.

Fiscale aspecten

1. Aangifte inkomstenbelasting Elk jaar ontvangt u van de beheermaatschappij CORUM Asset Management alle informatie die u nodig hebt voor uw aangifte inkomstenbelasting met betrekking tot inkomsten over het voorgaande jaar van CORUM XL.

2. Meerwaarden vastgoed Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2022) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2022), d.w.z. een totaal tarief van 36,2%. Het percentage en het tijdstip van de aftrek voor de duur van het eigendom verschillen voor de vaststelling van de belastbare grondslag van vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5e jaar en tot het 21e jaar (1,65% voor sociale zekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22e jaar (1,60% voor sociale zekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22e jaar uitsluitend voor socialezekerheidsbijdragen. Hierdoor is de verkoop van vastgoed na 22 jaar vrijgesteld van vermogenswinstbelasting en na 30 jaar van socialezekerheidsbijdragen. Tussen 23 en 30 jaar eigendom zijn de meerwaarden alleen onderworpen aan socialezekerheidsbijdragen. Belasting op vermogenswinst uit vastgoed van meer dan 50.000 euro: belasting op elke verkoop van vastgoed door het vastgoedfonds die een vermogenswinst van meer dan 50.000 euro oplevert. De belastingautoriteiten aanvaarden thans dat de drempel van 50.000 euro wordt beoordeeld op het niveau van de aandeelhouders van het vastgoedfonds die aan de inkomstenbelasting zijn onderworpen. De toeslag wordt berekend vanaf de eerste euro volgens een schaal die rekening houdt met een nivelleringsregeling en waarvan het percentage varieert van 2% tot 6%, afhankelijk van het bedrag van de meerwaarde. De belasting is gebaseerd op het bedrag van de belastbare meerwaarden, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemene recht en met name na toepassing van de aftrek voor de houdperiode.

3. Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders Aan aandeelhouders wordt gevraagd de beheermaatschappij direct te informeren over elke wijziging met betrekking tot hun status als ingezetene of niet-ingezetene. Voor niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders geldt dat zij kennis dienen te nemen van de belastingmaatregelen die eventueel van toepassing zijn in het land waarvan ze fiscaal inwoner zijn en die van toepassing zijn op hun persoonlijke situatie. De fiscale behandeling hangt af van de persoonlijke situatie van elke aandeelhouder, die zich in de toekomst kan wijzigen.

4. Buitenlandse inkomsten CORUM XL int de in het buitenland betaalde belasting namens de aandeelhouders en stuurt het jaar erop een overzicht met de te betalen belasting.

Ontwikkeling van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het kwartaalbericht en het laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: www.corum.nl. Elke wijziging van uw postadres, bankrekening, optie of fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken.

VOLG ONS OP



LEES ALS EERSTE

OVER ONZE LAATSTE UPDATES, AANKOPEN & MEER.



CORUM
INVESTMENTS

VERKLARENDE WOORDENLIJST

Dividendgerechtigde termijn: De termijn tussen de datum waarop de aandelen verworven worden en de datum waarop zij recht geven op dividend. De inschrijver moet rekening houden met de termijn, in het bijzonder in het kader van een gefinancierde aankoop van aandelen, waarbij een verschil kan ontstaan tussen de aflossing van de financiering en de uitkering van de eerste dividenden.

Kapitalisatie: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandeelprijs per 30 december 2022: 8.516.662 aandelen * € 195 = € 1.661 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 8.516.662 aandelen * € 195 = € 1,277 miljard.

Terugkoopprijs: Komt overeen met de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie.

Aanvangsrendement: Rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierichten en marketingkosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

Dividendrendement: Het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door de fonds voor rekening van de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,12% in 2022), gedeeld

door de aankoopprijs van het aandeel op 1 januari van het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM XL worden gemeten.

Effectief rendement: Dit meet de rendabiliteit van de belegging over een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel, het over de periode uitgekeerde dividend en de door de belegger gedragen inschrijvings- en beheerskosten.

Financiële bezettingsgraad: De gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de activa (bijvoorbeeld liquide middelen) en verminderd met schulden.

Fysieke bezettingsgraad: Het gecumuleerd oppervlak van de bezette panden gecumuleerd oppervlak van de panden in bezit. Let wel, de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

Liquidatiewaarde: Komt overeen met de waarde waartegen gebouwen onder de huidige marktomstandigheden kunnen worden verkocht, vermeerderd met de waarde van andere activa (bijvoorbeeld liquide middelen) en verminderd met schulden.

Vervangingswaarde: Komt overeen met de liquidatiewaarde plus de noodzakelijke kosten om het vastgoed op dezelfde wijze te vervangen (notariarische, mutatierechten, commissies).

IFI-waarde (vermogensbelasting over onroerende zaken): Komt overeen met de waarde die moet worden opgegeven voor de IFI-aanslag. Dit is de terugkoopprijs waarop een coëfficiënt is toegepast (geeft het aandeel van het vastgoed weer binnen de liquidatiewaarde van het vastgoedfonds).

CORUM INVESTMENTS | DE INVEESTERDERS
VAN MORGEN

CORUM XL, hoofdkantoor: 1 rue Euler - 75008 Parijs, Frankrijk - Handels- en vennootschapsregister Parijs: 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 - Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050 - Aandelenkapitaal op 31 december 2022: € 1.277.499.362. Goedkeuring SCPI van de Franse AFM voor het prospectus: nr. 19-10 op 28 mei 2019. Beheermaatschappij: CORUM Asset Management, goedgekeurd door de Franse AFM op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn. Corum Investments is een merk van CORUM Asset Management.

CORUM Investments - Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam - +31 (0)20 237 19 10 - info@corum.nl
www.corum.nl