

HIGHLIGHTS

2^e KWARTAAL 2023 - CIJFERS OP 30 JUNI 2023

GELDIG VAN 1 JULI TOT EN MET 30 SEPTEMBER 2023

N^o 24

CORUM
XL



VOORWOORD

Door Frédéric Puzin,
Oprichter van CORUM



CORUM XL: EEN VASTGOEDFONDS MET EEN... MOTTO!

Door buiten de eurozone te beleggen verbreedt CORUM XL niet alleen zijn horizon, maar probeert het ook te profiteren van schommelingen in de wisselkoersen ten opzichte van de euro, met name die van het Britse pond. Na de daling die in februari 2022 begon, stijgt het pond geleidelijk ten opzichte van de euro. Uw vastgoedfonds zal dus kunnen gaan nadenken over de verkoop van gebouwen aan de overkant van het Kanaal en belangstelling kunnen tonen voor nieuwe gebieden. "Geduld is een schone zaak", zoals het gezegde luidt! En dat is perfect van toepassing op CORUM XL.

Ik ben ervan overtuigd dat geduld de sleutel tot succes is. Het stelt ons in staat om naar de lange termijn te kijken, ons voor te bereiden op de toekomst en obstakels met succes te overwinnen. Weten hoe je geduldig moet zijn, maakt deel uit van het DNA van CORUM: er kan geen prestatie zijn zonder doorzettingsvermogen en zonder de tijd te nemen om die op te bouwen. Daarom raden we een minimale bezitsperiode van 10 jaar aan bij beleggingen in vastgoedfondsen, zoals bij elke vastgoedbelegging.

Zoals u zich kunt voorstellen, over 10 jaar gaat het leven niet altijd van een leien dakje. De kwartalen volgen elkaar op maar lijken niet noodzakelijk op elkaar, en dat is niet abnormaal. Volledige transparantie: CORUM XL betaalt u dit kwartaal iets minder aan dividend dan op hetzelfde moment vorig jaar: €2,54 bruto per aandeel tegen €2,71 in het tweede kwartaal van 2022. De belangrijkste reden hiervoor? Het kopen van een gebouw tegen "aantrekkelijke" voorwaarden duurde aan het begin van het jaar iets langer. Sommige verkopers worstelen nog steeds met de nieuwe marktrealiteit en de normalisering van de vastgoedprijzen. Het duurt dus iets langer om hen te overtuigen om onze biedingen te accepteren, en dit vertraagt de inning van de huurgelden en vervolgens de uitkering van dividenden. Maar geduld loont zeker: de beleggingen zullen uiteindelijk worden geïnvesteerd tegen de voorwaarden die we hebben bedongen. De lichte dip in de dividenden die dit kwartaal worden uitgekeerd, is dan ook geen reden tot bezorgdheid. Integendeel. Wat telt is de "fotofinish".

Het pond stijgt, ten voordele van uw belegging!

Een foto waar we alle vertrouwen in hebben! Want de activa van CORUM XL hebben het potentieel om waarde te creëren. Ik wil u eraan herinneren dat uw SCPI sinds 2018 heeft geïnvesteerd in het Verenigd Koninkrijk om te profiteren van de kans die de Brexit bood: het pond was gekelderde (waardoor we tegen een koers van 1,077 euro voor 1 pond konden kopen) en de vastgoedprijzen waren gedaald... Het was een kans om goede zaken te doen op de Britse markt. Begin 2022 zaten we in een fase waarin de koers van het pond steeg tot bijna 1,20 euro voor 1 pond. Maar vanaf februari daalde de prijs als gevolg van een aaneenschakeling van slecht nieuws (oorlog in Oekraïne, stijgende inflatie, overlijden van de koningin, opvolging van drie premiers, etc.) en bereikte eind december 2022 een dieptepunt van 1,12 euro per pond. Een 'annus horribilis', zoals wijlen Elizabeth II zou hebben gezegd... Dus profiteerden we van de langere 'uitverkoop' om langer door te gaan met shoppen dan we hadden gedacht. Want een lage pond betekent mogelijk een goede deal voor een houder van euro's. Zelfs in hartje Londen, iets wat we een paar maanden geleden niet hadden durven dromen! We staan nu echter op een keerpunt in het Verenigd Koninkrijk. Na een piek van meer dan 10% op jaarbasis in augustus 2022, daalde de inflatie terug naar 8,7%¹ op jaarbasis in mei 2023. De kantoorprijzen herstellen zich. En de Britse munt stond op € 1,16 per pond op 30 juni 2023 (oplopend tot € 1,17 in juni), boven de gemiddelde koers waartegen CORUM XL zijn vastgoed in het VK kocht (€ 1,14 per pond). Wat zit er voor u in? Precies vijf jaar na de aankoop van de eerste gebouwen in het VK kan uw vastgoedfonds beginnen met de verkoop in

de hoop meerwaarde te genereren die het met u kan delen. Bovendien betekent een sterker pond ook hogere huren voor uw vastgoed in het VK. Een ander gevolg van de stijging van de valuta is een positief effect op de waarde van de activa van CORUM XL. Het niveau van het pond eind juni (€ 1,16 voor 1 pond) zorgt er automatisch voor dat zijn Britse activa met ongeveer 4% in waarde stijgen ten opzichte van 31 december 2022. We hebben een goed zicht op en vertrouwen in de waarde van de bezittingen van uw vastgoedfonds. Vorig jaar hebben we zelfs besloten om de aandelprijs van uw vastgoedfonds te verhogen, ook al was er al sprake van inflatie. Dat zouden we niet hebben gedaan als we ook maar de geringste twijfel hadden gehad...

Het creëren van waarde kost tijd

Wat is het recept van uw vastgoedfonds om vastgoed te kopen tegen de juiste voorwaarden? Zoeken naar mogelijkheden en niet alle eieren in één mandje stoppen. Om zijn werkgebied zo breed mogelijk te maken, belegt CORUM XL buiten de eurozone, in het VK en zelfs in de VS² en kan het in elk thema een belang nemen zolang zich een opportuniteit voordoet. Deze opportunistische, gediversifieerde aanpak is nuttig voor uw belegging in het geval van een marktdaling zoals we die nu meemaken.

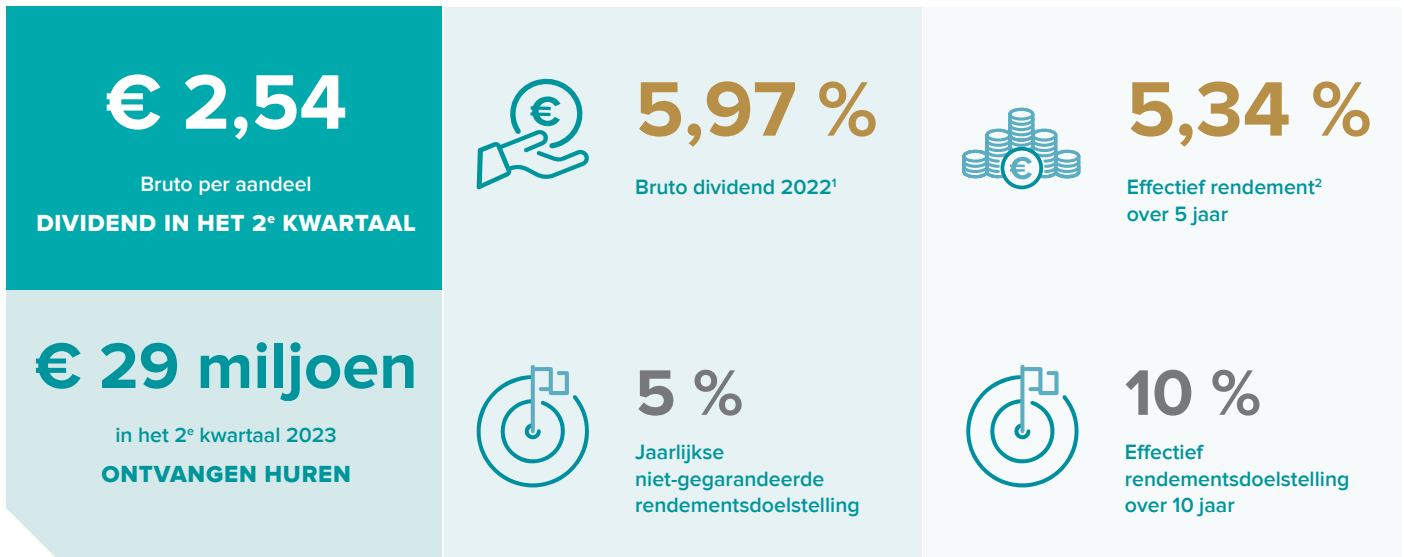
Dit kwartaal kocht CORUM XL twee gebouwen, in Basingstoke (Engeland) voor £ 23,2 miljoen (€ 26,7 miljoen) en in Glasgow (Schotland) voor £ 38,3 miljoen (ongeveer € 45 miljoen), beide verhuurd aan sterke huurders en met een netto aanvangsrendement van respectievelijk 6,43% en 6,45%. Laten we even stilstaan bij dit rendementsniveau en wat het voor u betekent. Als we deze panden twee jaar geleden tegen de toenmalige marktprijs hadden gekocht, zouden we ze volgens onze schattingen waarschijnlijk voor 20 tot 25% duurder hebben gekocht. Toen het Glasgow-gebouw in 2021 te koop werd aangeboden, werd er bijna £ 43 miljoen geboden, wat de verkoper afwees. Als we die prijs voor het gebouw hadden betaald, zou het een nettorendement van slechts 5,46% hebben opgeleverd. Deze twee overnames vertegenwoordigen dus kansen, weliswaar opnieuw in het Verenigd Koninkrijk, maar het zou zonde zijn geweest om ze door onze vingers te laten glijpen! Bovendien heeft het pond nog veel ruimte voor waardeverhoging: het staat momenteel ongeveer 25% onder het niveau van vóór de Brexit (€ 1,45) en zelfs behoorlijk onder het niveau van begin 2022 (€ 1,21). Het aandeel van de Britse activa zal de komende maanden en jaren echter dalen. Trouw aan haar opportunistische aanpak is uw vastgoedfonds geïnteresseerd in andere markten. Begin juli heeft het bedrijf het hoofdkantoor van Capgemini in Utrecht (Nederland) gekocht voor € 86 miljoen en het staat op het punt om een logistiek platform in Portugal te kopen: twee gebouwen met aantrekkelijke aanvangsrendementen (7,65% voor het gebouw dat aan Capgemini is verhuurd). Naast andere nieuwe ontwikkelingen komen er dit jaar ook hotels in de portefeuille van uw vastgoedfonds. Al met al kijken we uit naar een mooie toekomst van waardecreatie. Het is slechts een kwestie van geduld!

1. Bron: Office for National Statistics (ONS)
2. CORUM XL bezit een pand in Canada

ESSENTIËLE INFORMATIE

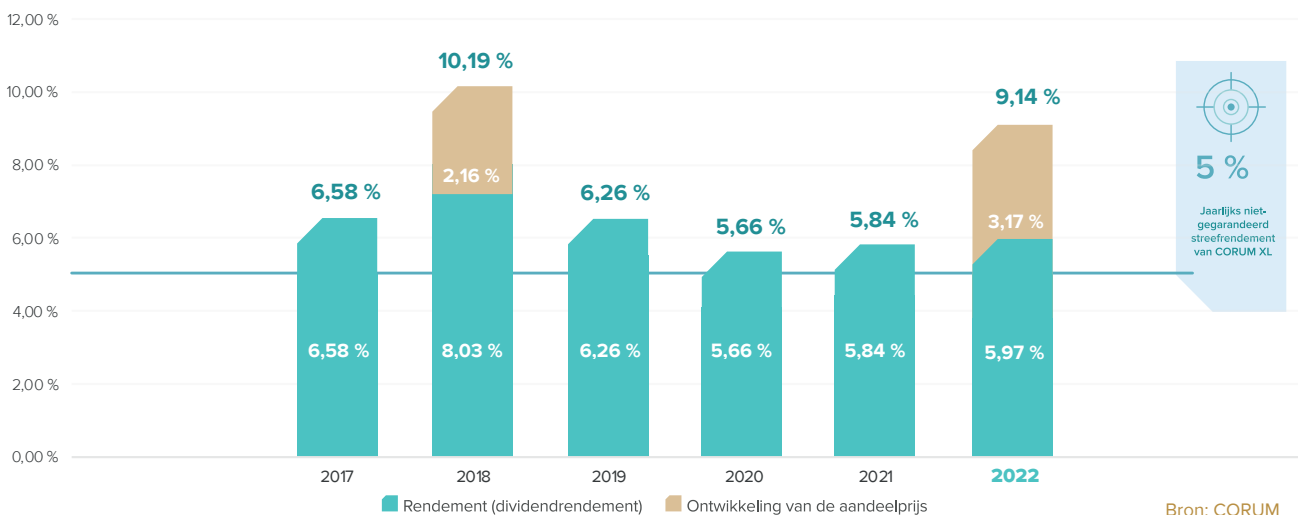
De aankoop van CORUM XL-aandelen is een vastgoedbelegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon bedraagt 10 jaar. Deze belegging houdt risico's in, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en hangen ze af van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en de wisselkoers. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Zoals bij elke belegging zijn in het verleden behaalde resultaten geen garantie voor toekomstige resultaten.

● ESSENTIËLE INFORMATIE



● DE PERFORMANCE VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM XL

Sinds de oprichting van CORUM XL in 2017 is de jaarlijkse rendementsdoelstelling overtroffen.



In het verleden behaalde resultaten zijn geen garantie voor toekomstige resultaten.

1. Het **bruto dividend**, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door het 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 voor CORUM XL), 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.

2. Het **effectief rendement**: 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.

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.

DIVIDENDE PER AANDEEL¹

Uitkering:

Dividend uitgekeerd over het 2^e kwartaal in 3 betalingen:

- o € 0,67 op 10 mei 2023
- o € 0,67 op 12 juni 2023
- o € 0,65 op 10 juli 2023

De volgende dividenduitkering is gepland op:
10 augustus 2023

€ 1,99

Nettodividend uit
huurinkomsten, ontvangen
in het 2^e kwartaal 2023

€ 0,55

Buitenlandse belasting,
betaald door CORUM XL
en aftrekbaar in Frankrijk²

€ 2,54

BRUTO PER AANDEEL

Dividend in het
2^e kwartaal

€ 9,75

Verwacht bruto dividend voor 2023, berekend o.b.v.
de jaarlijkse rendementsdoelstelling van 5%
(niet gegarandeerd)

bruto per aandeel

ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS


45.058

aandeelhouders op
30/06/2023

+ 12 % ten opzichte van 01/01/2023

waarvan **2.617**

dit kwartaal zijn
toegeleden tot de
CORUM XL-community

Dit kwartaal

414.448

nieuwe aandelen
die het kapitaal
verhogen

25.158

verkochte aandelen
gecompenseerd door
nieuwe aandeelhouders

4.449

tussen beleggers
verkochte aandelen

0

aandelen in
afwachting van
terugkoop

KAPITAALONTWIKKELING

€ 1.826 MILJOEN

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

Ontwikkeling ten opzichte
van 01/01/2023

+ 10 %

€ 1.404 MILJOEN

Nominaal kapitaal⁴

+ 10 %

9.362.070

Aantal aandelen

+ 10 %

DIVIDENDGERECHTIGDE DATUM⁵



**1^e DAG VAN DE
6^e MAAND**

na de inschrijving en de volledige betaling.

De dividendgerechtigde datum is een term die specifiek is voor vastgoedfondsen en staat voor de tijd die de belegger moet wachten voordat hij zijn eerste potentiële dividenden ontvangt. Deze vertraging heeft twee functies:

- o De eerste is om onze investeringsteams in staat te stellen om vastgoed te vinden en aan te kopen die het potentieel hebben om de rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te bereiken.
- o De tweede is de bescherming van de reeds aanwezige aandeelhouders door te voorkomen dat hun potentiële inkomsten verwateren door de komst van nieuwe aandeelhouders. Indien het vastgoedfonds namelijk zijn aantal aandeelhouders zou zien groeien, maar zijn portefeuille niet zou ontwikkelen door de aankoop van nieuwe gebouwen, dan zouden de potentiële huurinkomsten ook niet stijgen, en bijgevolg zou de inkomensverdeling voor iedereen minder worden.

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.

3. **Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandeelprijs per 30 juni 2023: 9.362.070 aandelen * € 195 = € 1,826 miljard.

4. **Nominaal kapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel per 30 juni 2023: 9.362.070 aandelen * € 150 = 1,404 miljard.

5. **Dividendgerechtigde datum:** De datum waarop de aandelen recht geven op dividend. De inschrijver moet rekening houden met de 5 maanden wachtperiode tussen de datum waarop de aandelen gekocht worden en de dividendgerechtigde datum, 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.

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



SPREIDING PER SECTOR

in % van de marktwaarde



72 %
KANTOREN



15 %
WINKELS



7 %
INDUSTRIE &
LOGISTIEK



3 %
HOTELS



2 %
ZORG



1 %
ONDERWIJS

GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde

54 %

Verenigd Koninkrijk

21 %

Polen

6 %

Spanje

6 %

Ierland

4 %

Nederland

2 %

België

2 %

Noorwegen

2 %

Italië

1 %

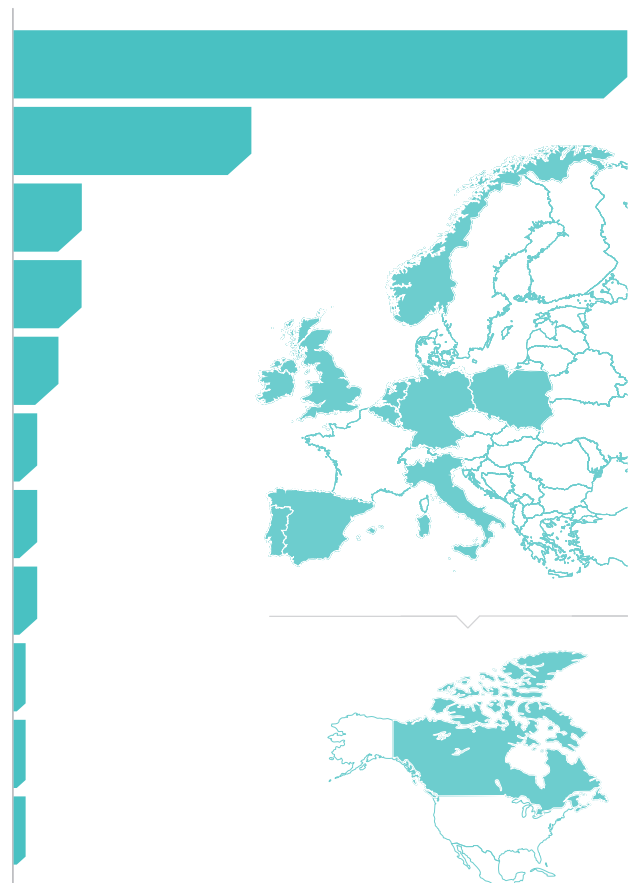
Duitsland

1 %

Portugal

1 %

Canada



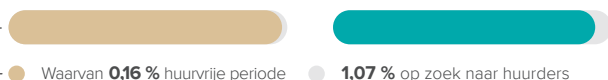
FINANCIËLE EN FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

98,93 %

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

95,88 %



Leegstaande panden: (13 panden)

- Warschau LBP (2.033 m²)
- Warschau F2 (3.885 m²)
- Krakau (320 m²)
- Belfast (1.969 m²)
- Cork (3.099 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Reading (257 m²)
- Krakau - Axis (694 m²)
- Manchester St James (2.633 m²)
- Welwyn (691 m²)
- Maastricht (416 m²)
- Madrid - Nodo (7.347 m²)
- Wimbledon (390 m²)

Geen verkopen in het 2^e kwartaal 2023

Financiële bezettingsgraad: de gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de leegstaande panden. Dit percentage meet de financiële huurprestatie.

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.

AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane investeringen 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

SOVEREIGN HOUSING ASSOCIATION LIMITED
BASINGSTOKE

Aankoopprijs: **€ 27 miljoen** Huuropervlak : **5.706 m²**
Aanvangsrendement ¹: **6,4 %** Sector: **Kantoren**

Resterende looptijd v/h huurcontract: **15,6 jaar**
Huurder: **Sovereign Housing Association Limited**



AANGEKOCHT OP: **26 MEI 2023**

Sovereign House ligt in het hart van het stadscentrum van Basingstoke in Zuidwest-Londen. Het wordt omringd door winkel- en recreatiefaciliteiten en is toegankelijk via het aantrekkelijke en onlangs gerenoveerde Basing View-gebied, dat eigendom is van de lokale overheid. Het gebouw heeft ook een BREEAM-milieucertificering gekregen met een 'excellent'-classificatie en een energieprestatiescore van klasse 'A'. Het is gebouwd in 2018, heeft 5 verdiepingen en is verbonden met een tweede parkeergebouw met meer dan 200 plaatsen.

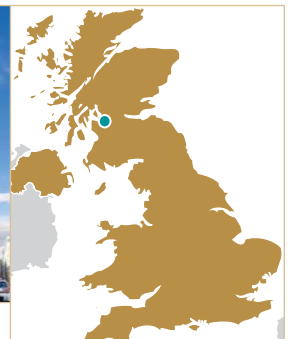
Het pand wordt volledig gebruikt als hoofdkantoor van Sovereign Housing Association, een non-profitorganisatie die actief is op het gebied van sociale huisvesting. Het is een van de tien grootste woningcorporaties van het land, heeft meer dan 2.000 mensen in dienst en beheert meer dan 60.000 woningen in het Verenigd Koninkrijk. Met een omzet van ongeveer €492 miljoen in 2022 heeft het een solide financiële performance. Bovendien heeft het bedrijf zich op het moment van aankoop gecommitteerd aan een huurcontract van meer dan 15 jaar, wat uitzicht biedt op langetermijnhuur en waarde creëert voor uw vastgoedfonds en uw belegging. Het gaat om een "triple net" huurovereenkomst, wat betekent dat alle lasten en werken ten laste zijn van de huurder en niet van CORUM XL.

• VERENIGD KONINKRIJK

MULTI-HUURDERS
GLASGOW

Aankoopprijs: **€ 45 miljoen** Huuropervlak: **8.127 m²**
Aanvangsrendement ¹: **6,5 %** Sector: **Kantoren**

Resterende looptijd v/h huurcontract: **6,7 jaar**
Huurders: **Edrington, Hilton, HP, Royal Sun Alliance**



AANGEKOCHT OP: **23 JUNI 2023**

Het gebouw ligt in het hart van het centrale zakendistrict van Glasgow in het noorden van het Verenigd Koninkrijk. Het profiteert van een centrale ligging in de nabijheid van openbaar vervoer, waardoor het een echt geografisch voordeel heeft bij het behouden of aantrekken van huurders. Het gebouw is gebouwd in 1990 en is in 2018 volledig gerenoveerd voor een bedrag van meer dan € 6 miljoen, waardoor het een BREEAM-milieucertificering heeft gekregen met een "Very Good"-beoordeling en een "B"-energielabel.

Het is momenteel verhuurd aan vier huurders, met een gemiddelde looptijd van bijna 7 jaar in "triple net" huurovereenkomsten, wat betekent dat zij alle werkzaamheden en lasten dragen (onroerendgoedbelasting, verzekeringen etc.). Het gebouw huisvest in totaal 600 werknemers van vier internationaal bekende bedrijven. De eerste 2 verdiepingen en een deel van de 3e verdieping zijn verhuurd aan Hilton, de op twee na grootste hotelgroep ter wereld, dat er zijn hoofdkantoor heeft gevestigd. Op de rest van de 3e verdieping is Royal Sun Alliance gevestigd, 's werelds oudste algemene verzekeringsmaatschappij en nu marktleider. De 4e verdieping wordt ingenomen door Edrington & Beam Suntory, 's werelds grootste producent van Schotse whisky's onder een merknaam. De groep heeft zijn marketing-, verkoop- en distributieafdelingen in het gebouw gevestigd. Tot slot zijn op de 5e verdieping de Schotse hoofdkantoren van Hewlett-Packard gevestigd, 's werelds grootste leverancier van IT-oplossingen.

Deze vier grote huurders versterken het vertrouwen van CORUM in de duurzaamheid en de stabiliteit van de gegenereerde huurinkomsten op lange termijn.

¹ **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 (mutatierechten 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.

DE KOSTEN IN DETAIL

Wij stellen alles in het werk om de belegging 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 belegging. 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 vastgoedfonds zijn eveneens exclusief kosten en worden berekend op 100% van het bedrag dat u ons heeft toevertrouwd.

INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de 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 geval van direct investeren in vastgoed:

- Notariskosten (7 à 8 % van de aankoopprijs²),
- Makelaarskosten (4 à 8 % van de verkoopprijs²).

KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW BELEGGING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheer- commissie

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

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 geval van direct investeren in vastgoed:

- Makelaarskosten (4 à 7 % van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7 à 15 % voor gemeubileerd²),
- Belastingen en heffingen,



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).

UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



Commissie op de verkoop van aandelen

€ 0

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



Commissie op vroegtijdige terugtrekking

0 % van de terugkoopprijs
van het aandeel

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



Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden

0% excl. belasting van het
bedrag van de verrichte
werkzaamheden

Vastgoedfonds CORUM Origin rekent geen kosten voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden.

Dit vergoedt:

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

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

- Vergoedingen voor werk van de aannemer,
- Honoraria voor werkzaamheden (tussen 1,5 en 3 %³).



Commissies op de verkoop van gebouwen

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 van 5/01/2022 3. Bron: immovision.com/immobilier

● AANDEELPRIJSONTWIKKELING

● 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 2022

Liquidatiewaarde (per aandeel)	€ 155,55
Vervangingswaarde (per aandeel)	€ 189,93
IFI-waarde (per aandeel)	€ 171,60

● TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL SINDS 1 JUNI 2022

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

Terugkooprijs: komt overeen met de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie.

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 (notariële kosten, mutatierechten, commissies).

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

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 € 3.000.000.000. 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. Niet 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 het bedrag van de meerwaarde. De belasting is gebaseerd op het bedrag van de belastbare meerwaarden, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemeene 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 laatste kwartaalbericht en laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: www.corum.nl. Elke wijziging van uw postadres, bankrekening of opties dient zo snel mogelijk aangepast te worden in uw online CORUM-account, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. Wijziging van uw fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk en vóór het einde van de maand meegedeeld te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken.

VOLG ONS OP 

**LEES ALS EERSTE
OVER ONZE LAATSTE UPDATES, AANKOPEN & MEER.**

**CORUM
INVESTMENTS**

CORUM | DE INVESTEERDERS
INVESTMENTS | 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 maart 2023: € 1.345.917.806. 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