

# HIGHLIGHTS

3<sup>E</sup> KWARTAAL 2024 – CIJFERS OP 30 SEPTEMBER 2024

GELDIG VAN 1 OKTOBER TOT 31 DECEMBER 2024

Nr. **29**

**CORUM**  
XL

gepubliceerd op 16 oktober 2024

BE

# ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

Vastgoedfondsen zijn langetermijnbeleggingen met beperkte liquiditeit, die geen garantie op rendement of inkomsten bieden en een risico op kapitaalverlies en valutarisico inhouden. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Dit artikel verschaft duidelijkheid over de markt en weerspiegelt de mening van de auteur, het vormt geen beleggingsadvies.

## ● EEN BLIK OP UW VASTGOEDBELEGGINGEN DIT KWARTAAL

### De rente gaat weer in dalende lijn

Uiteindelijk gebeurde het toch nog sneller dan verwacht: met 1,8% op jaarbasis voor de eurozone<sup>1</sup> dook de inflatie in september weer onder de symbolische grens van 2%. Dat is voor het eerst sinds juli 2021. De strijd tegen de prijsstijgingen heeft dus zijn vruchten afgeworpen: sinds de zomer van 2022 heeft de Europese Centrale Bank (ECB) haar beleidsrente<sup>2</sup> (de rente waarop de banken zich baseren om hun eigen rentevoeten te bepalen) regelmatig en in stormpas verhoogd om de oververhitting van de economie af te remmen. Thans kan ze de teugels laten vieren: zowel begin juni als medio september verlaagde ze de beleidsrente met 0,25%. Als de inflatie blijft vertragen, kunnen er vóór het einde van het jaar nog meer dalingen volgen.

Wat zijn de gevolgen van die renteverlaging voor uw vastgoedbeleggingen? In de eerste plaats wordt het eenvoudiger om kredieten aan te gaan. Er wordt dan ook verwacht dat de beleggers stap voor stap zullen terugkeren, waardoor de vastgoedmarkt weer kan opleven. Maar als de vraag toeneemt zonder verandering in het aanbod, zullen de prijzen stijgen. De eeuwige kwestie van vraag en aanbod ... En goed nieuws voor de waarde van de vastgoedportefeuille van uw fonds. Daarentegen kan het best dat de tijd om gouden zaken te doen weer op zijn einde loopt, toch zeker tegen eind 2025. Uw vastgoedfonds is dan ook erg gemotiveerd om een maximum aan kansen op te sporen voordat het zo ver is!

### Terug naar kantoor!

Nog een grote verandering: Amazon heeft aangekondigd dat telewerk geen optie meer is. Vanaf 1 januari 2025 worden de werknemers weer vijf dagen op vijf<sup>3</sup> op kantoor verwacht. Door over te gaan van 100% afstandswerken naar 100% aanwezigheid werpt de e-handelsreus

de knuppel in het hoenderhok. Als dat maar goed komt! Zoals de beheerders van uw fonds al dachten, wijst dit er alleszins op dat kantoren niet werden afgeschreven, al is selectiviteit geboden en mogen we niet alle eieren in één mandje stoppen. Nu ze weer populair worden, kunnen kantoorgebouwen evenwel opnieuw vastgoedbeleggers aantrekken ...

### Drie aankopen en een verkoop

Het was een druk kwartaal voor uw vastgoedfonds, dat kapitaalwinst boekte op een verkoop en daarnaast zijn portefeuille uitbreidde met drie nieuwe aankopen.

De overdracht van een gebouw in Ierland leverde na aftrek van de kosten een meerwaarde van € 1,5 miljoen op. In de volgende pagina's ontdekt u dat de huurder ons zelf benaderde om het gebouw te kopen, wat ons een uitstekende onderhandelingspositie opleverde.

De drie panden die dit kwartaal werden aangekocht, bevinden zich in het Verenigd Koninkrijk: twee stadssupermarkten, waarvan een met parking, en een gebouw voor gemengd gebruik dat onder meer enkele winkels en een hotel herbergt. Zoals u ziet, tracht uw fonds zijn vastgoedportefeuille actief te diversifiëren met een groeiend aandeel handelszaken en hotels.

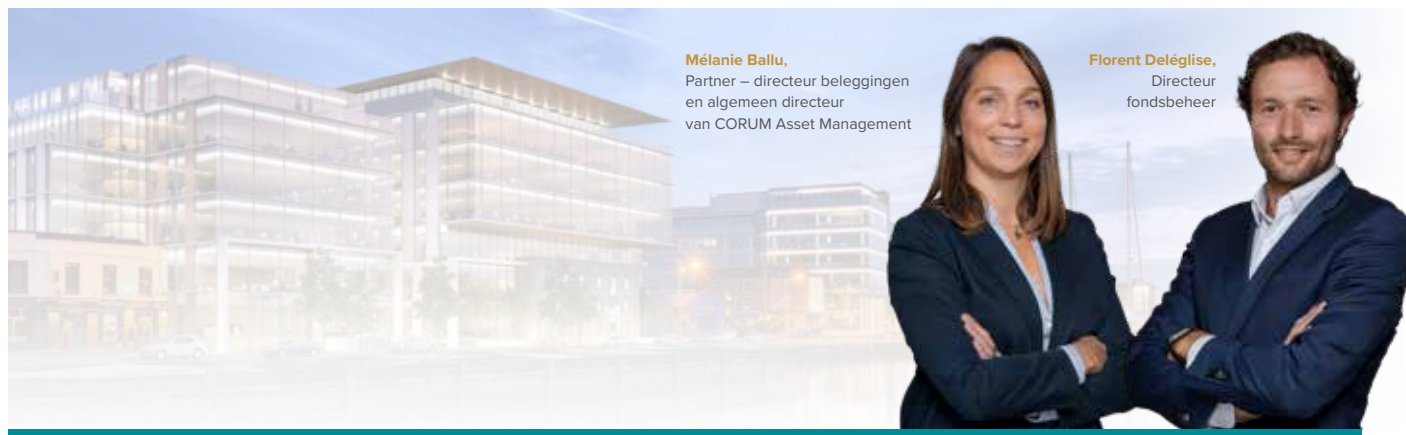
Het pond sterling zet zijn stijging van de voorbije achttien maanden voort en was op 30 september 2024 niet minder dan € 1,20 waard. Uitstekende vooruitzichten voor het geval we in de toekomst panden van CORUM XL zouden willen verkopen aan de andere kant van het Kanaal. De stijging van de Britse munt is immers een goede zaak voor de waarde van de vastgoedportefeuille van uw fonds in het Verenigd Koninkrijk. Waarom, vraagt u zich af? De panden werden aangekocht tegen een gemiddelde koers van € 1,15 per pond, en kunnen nu in theorie worden verkocht tegen € 1,20 per pond: een potentiële meerwaarde van 5 eurocent per pond.

1. Bron: Eurostat

2. De beleidsrente van de centrale banken is de rente waarop de banken zich baseren om hun rentevoeten te bepalen.

3. Bron: Forbes – 19 september 2024

## Het team van CORUM Investments



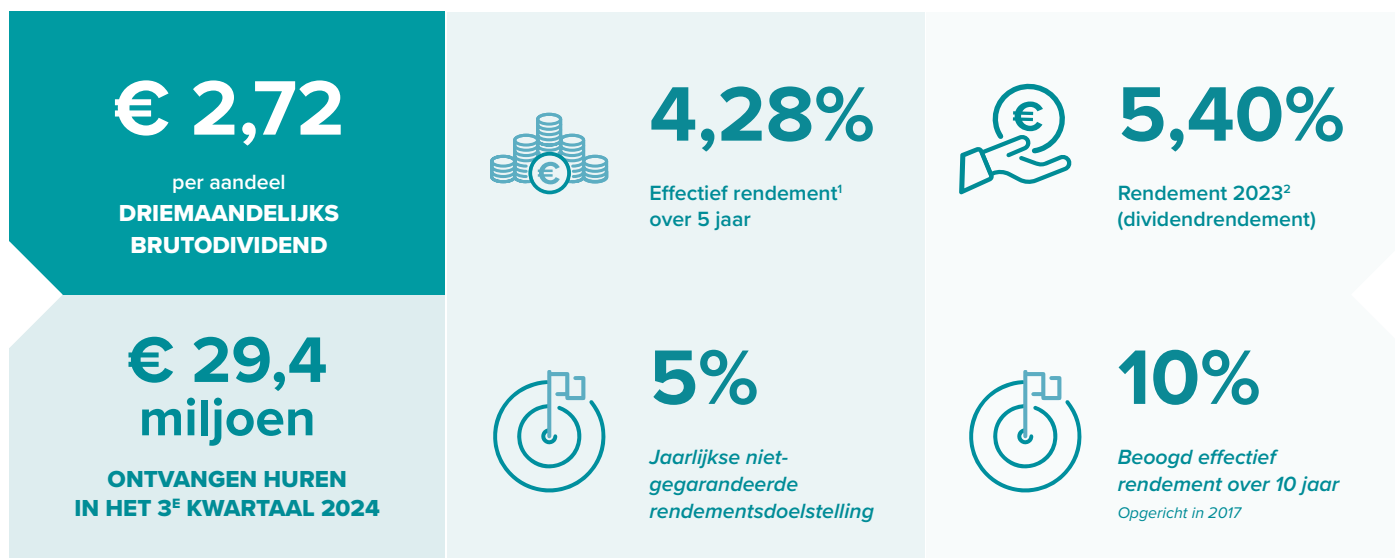
**Mélanie Ballu,**  
Partner – directeur beleggingen  
en algemeen directeur  
van CORUM Asset Management

**Florent Deléglise,**  
Directeur  
fondsbeheer

# ESSENTIËLE INFORMATIE

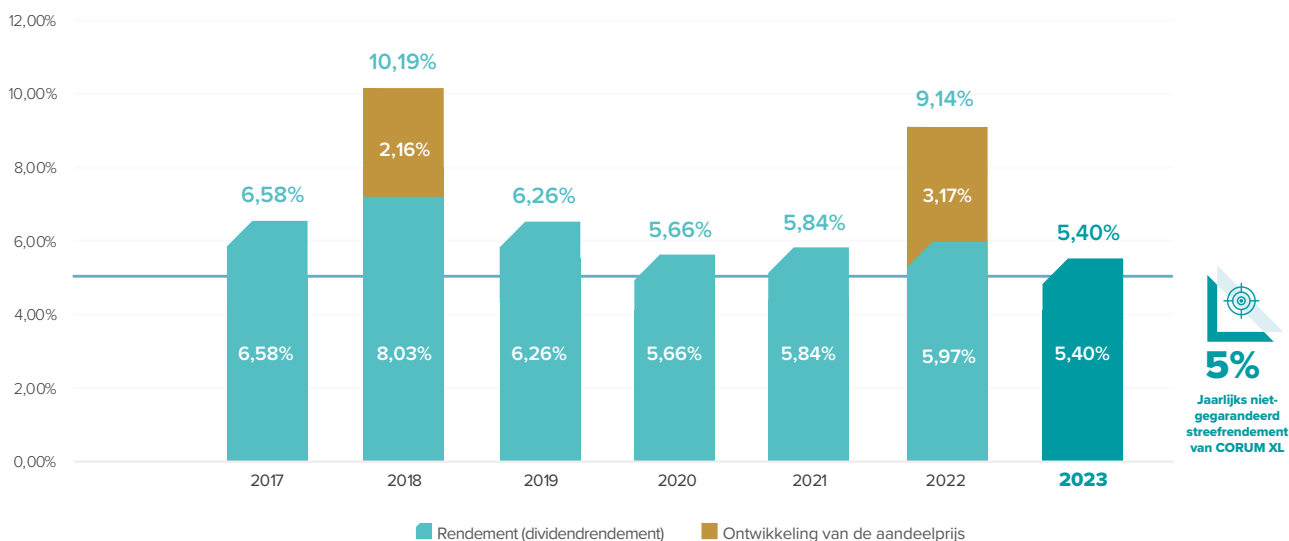
CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en de wisselkoersen. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

## ESSENTIËLE INFORMATIE



## DE PERFORMANCE VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM XL

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



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

Bron: CORUM

1. **Effectief rendement:** meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met het uitgekeerde dividend, de over de periode ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de door de belegger gedragen inschrijvings- en beheerskosten. Ook het feit dat de waarde van geld mettertijd verandert, wordt in aanmerking genomen: zo is € 1 vandaag meer waard dan € 1 binnen een jaar, aangezien die euro onmiddellijk kan worden herbelegd om hem te doen renderen.

2. **Rendement:** het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM XL worden gemeten.

# 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 zijn het kapitaal, de waarde van het CORUM XL-aandeel en de daaruit voortvloeiende inkomsten niet gegarandeerd, ze kunnen zowel stijgen als dalen.

## DIVIDEND PER AANDEEL<sup>1</sup> IN HET 3<sup>E</sup> KWARTAAL 2024

### Verdeling:

Dividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 0,69 op 12 augustus 2024
- € 0,70 op 10 september 2024
- € 0,69 op 10 oktober 2024

De volgende dividenduitkering is gepland op: **12 november 2024**

€ 2,08

Nettodividend uit  
huurinkomsten

€ 2,72

BRUTO PER AANDEEL

DIVIDEND

€ 0,10

Brutodividend uit de  
verkoop van een pand  
in september

€ 0,54

Buitenlandse belasting,  
betaald door CORUM XL  
en aftrekbaar in Frankrijk<sup>2</sup>

€ 9,75

bruto per aandeel

Verwacht bruto dividend voor  
2024, berekend o.b.v. de jaar-  
lijkse rendementsdoelstelling  
van 5% (niet gegarandeerd).

## ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



51.961

aandeelhouders op  
30/09/2024  
+7% ten opzichte van 01/01/2024

waarvan  
1.007

dit kwartaal zijn  
toegeetreden tot de  
CORUM XL-gemeenschap

Dit kwartaal

183.450

nieuwe aandelen  
die het kapitaal  
verhogen

38.894

verkochte aandelen,  
gecompenseerd door  
nieuwe aandeelhouders

2.648

tussen beleggers  
verkochte  
aandelen

0

aandelen  
in afwachting  
van terugkoop

## KAPITAALONTWIKKELING

€ 2,017 miljard

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)<sup>3</sup>

Ontwikkeling ten opzichte  
van 01/01/2024

+ 5%

€ 1,6 miljard

Aandelenkapitaal<sup>4</sup>

10.342.271

Aantal aandelen

## ONTWIKKELING VAN DE AANDELENPRIJS

### INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

Een aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie) € 195,00

Nominaal<sup>5</sup> € 150,00

Emissiepremie (agio) € 45,00

Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:

- 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 2023

Liquidatiewaarde<sup>6</sup> (per aandeel) € 151,69

Vervangingswaarde<sup>7</sup> (per aandeel) € 185,80

IFI-waarde<sup>8</sup> (per aandeel) € 171,60

### TERUGKOOPPRIJS<sup>9</sup> PER AANDEEL SINDS 1 JUNI 2022

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

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 zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

3. **Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandelenprijs op 30 september 2024: 10.342.271 aandelen \* € 195 = € 2,017 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 30 september 2024: 10.342.271 aandelen \* € 150 = € 1,551 miljard.

5. **De nominale waarde van een SCPI-aandeel:** komt overeen met de referentiewaarde van een aandeel bij de oprichting van de SCPI. Ze wordt bepaald door de beheermaatschappij en kan niet wijzigen in de loop der tijd, in tegenstelling tot de inschrijvingsprijs en de terugkoopwaarde, die kunnen ontwikkelen naarmate de vastgoedmarkt en de waarde van de vastgoedportefeuille van het fonds veranderen.

6. **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.

7. **Vervangingswaarde:** komt overeen met de liquidatiewaarde plus de noodzakelijke kosten om het vastgoed op dezelfde wijze te vervangen (notaris kosten, mutatierechten, commissies).

8. **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).

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

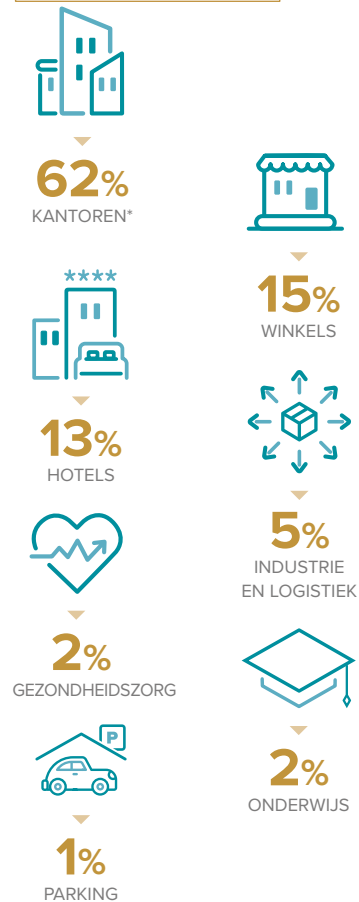
# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



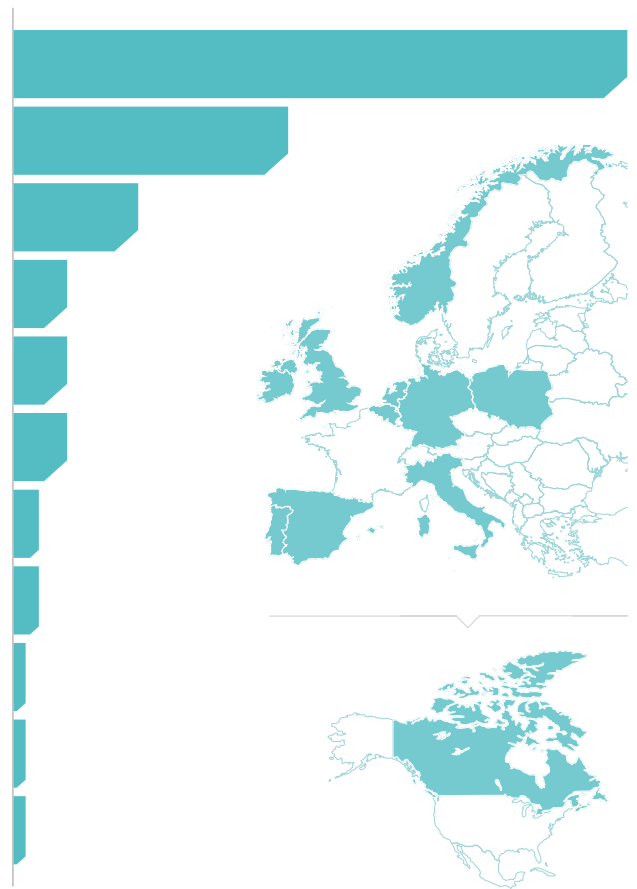
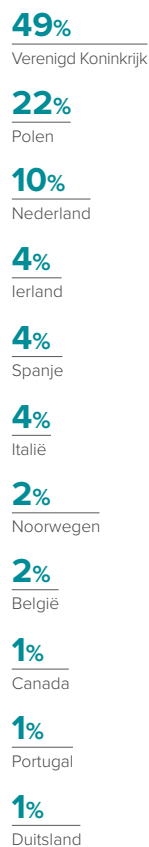
## SPREIDING PER SECTOR

in % van de marktwaarde



## GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde



\*Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteitensectoren: financiële diensten, energie, farmaceutica, videospelletjes, online verkoop, transport enz.

## BEZETTINGSGRADEN

FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

**95,65%**

FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

**95,40%**

Leegstaande ruimten: (41 ruimten)

Fysieke leegstand: 4,60%

- 2 in Warschau LBP (489 m<sup>2</sup>)
- 2 in Warschau F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 1 in Krakau – Astris (320 m<sup>2</sup>)
- 2 in Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- 2 in Cork (3.099 m<sup>2</sup>)
- 3 in Barcelona (1.945 m<sup>2</sup>)
- 1 in Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 2 in Krakau – Axis (410 m<sup>2</sup>)
- 2 in Krakau – Kapelanka (539 m<sup>2</sup>)
- 3 in Manchester St James (2.803 m<sup>2</sup>)
- 1 in Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 3 in Maastricht (416 m<sup>2</sup>)
- 1 in Newcastle (3.200 m<sup>2</sup>)
- 1 in Kents Hill K2 (1.400 m<sup>2</sup>)
- 2 in Old Street (1.050 m<sup>2</sup>)
- 12 in Madrid – Nodo (7.845 m<sup>2</sup>)
- 1 in Wimbledon (779 m<sup>2</sup>)

Eén verkoop in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2024

- Waarvan **1,53%** huurvrije periode
- **4,35%** op zoek naar huurders

**Financiële bezettingsgraad:** de gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de ruimten met huurvrije periode. Dit percentage meet de financiële huurperformance.

**Fysieke bezettingsgraad:** het gecumuleerd oppervlak van de bezette ruimten/gecumuleerd oppervlak van de ruimten in bezit. NB: de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

# AANGEKOCHT VASTGOED

De investeringen die CORUM XL in de loop van het kwartaal heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. 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.

## • VERENIGD KONINKRIJK

### SAINSBURY'S CALNE

Aankoopprijs: **€ 16 miljoen**  
Aanvangsrendement: **7,1%**  
Oppervlak: **2.632 m<sup>2</sup>**  
Sector: **Winkels**  
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **14,9 jaar**  
Huurder: **Sainsbury's**



AANGEKOCHT OP: **23 JULI 2024**



Het zevenenveertigste gebouw van uw vastgoedfonds in het Verenigd Koninkrijk bevindt zich in het charmante stadje Calne, dat bekendstaat om zijn vredige plattelandssfeer, architecturaal erfgoed en rijke geschiedenis.

Dit gebouw in het hart van de stad kan bogen op een strategische locatie in een omgeving waar woningen, handelszaken en verscheidene restaurants het straatbeeld opfleuren. Het ligt aan de hoofdstraat, waar het drukke voetverkeer heel wat zichtbaarheid en bezoekers garandeert.

Het pand, dat dateert uit 1998 en werd uitgebreid in 2006, meet 2.632 m<sup>2</sup> en beschikt over 240 buitenparkeerplaatsen. De bevoorrechte locatie met beperkte concurrentie in het stadscentrum maakt het tot een zeldzame handelsruimte.

Het gebouw is volledig verhuurd aan Sainsbury's, een van de grootste supermarktketens in het Verenigd Koninkrijk. Met meer dan 2.442 winkels, waaronder 600 supermarkten, stelt Sainsbury's in totaal ruim 150.000 personen te werk. Met een marktaandeel van 15,1% is Sainsbury's, de grootste verkoper van voedingsmiddelen in het Verenigd Koninkrijk na Tesco, een uitstekende huurder die stabiliteit verleent aan uw belegging.

## • VERENIGD KONINKRIJK

### MEERDERE HUURDERS BIRMINGHAM

Aankoopprijs: **€ 29 miljoen**  
Aanvangsrendement: **8,8%**  
Oppervlak: **7.943 m<sup>2</sup>**  
Sector: **Winkels  
en hotels**  
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **7,8 jaar**  
Huurders: **HSBC, Premier Inn, McDonald's ...**



AANGEKOCHT OP: **9 SEPTEMBER 2024**



De tweede aankoop van dit derde kwartaal brengt ons in het hart van Birmingham, de op een na grootste stad van Groot-Brittannië.

*The Exchange Building* is een opmerkelijk gebouw in een van de drukste winkelstraten van Birmingham. Het is strategisch gelegen en overziet een van de hoofdingangen van het station, dat jaarlijks meer dan 30 miljoen reizigers verwelkomt.

The Exchange Building werd gebouwd aan het einde van de jaren '60 en verbouwd in 2012. Het telt elf verdiepingen en meet 8.000 m<sup>2</sup>. De bovenverdiepingen werden omgevormd tot een aantrekkelijk hotel met 140 kamers en de winkels op de begane grond profiteren van de aanhoudende stroom voorbijgangers.

Het gebouw huisvest verscheidene uitstekende huurders, zoals HSBC, een Britse bankengroep die een van de grootste banken ter wereld vormt, en Premier Inn, een van de grootste hoteluitbaters in het Verenigd Koninkrijk. Ook McDonald's, een fastfoodketen die we niet meer hoeven voor te stellen, kreeg een plekje.

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 makelaarskosten). 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.

# AANGEKOCHT VASTGOED

De investeringen en verkopen die CORUM XL in de loop van het kwartaal heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. 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.

## • VERENIGD KONINKRIJK

SAINSBURY'S  
DARTFORD

Aankoopprijs: **€ 28 miljoen**  
Aanvangsrendement: **7,6%**

Oppervlak: **4.400 m<sup>2</sup>**  
Sector: **Winkels  
en parking**

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **5,5 jaar**  
Huurder: **Sainsbury's**



AANGEKOCHT OP: **27 SEPTEMBER 2024**

Ook de derde aankoop van dit kwartaal is op Brits grondgebied gelegen, wat erop wijst dat die markt nog steeds interessante opportuniteiten biedt. Dit handelsgebouw bevindt zich in het stadscentrum van Dartford, op 25 km van Londen.

Het werd opgetrokken in 1997 en gedeeltelijk gerenoveerd in 2010 en 2021, en strekt zich uit over ruim 4.400 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee verdiepingen: een handelsruimte van 3.160 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers en 1.240 m<sup>2</sup> opslagruimte op de bovenverdieping. Het gebouw beschikt over verscheidene troeven voor uw vastgoedfonds, en dus voor uw belegging. Eerst en vooral is er de locatie in het centrum van de stad: de onmiddellijke nabijheid van openbaar vervoer en een aantrekkelijk handelscentrum maken het tot een populaire bestemming. De aanwezigheid van elektrische laadpalen wijst er bovendien op dat het pand werd aangepast aan de hedendaagse noden, wat het voor de bezoekers nog aantrekkelijker maakt.

Net zoals het gebouw dat we in juli aankochten in Calne, wordt dit pand volledig verhuurd aan Sainsbury's, de op een na grootste voedingswinkel in het Verenigd Koninkrijk. En zoals u weet: hoe stabielere de huurder, hoe meer zichtbaarheid op de huurinkomsten en hoe meer waarde voor uw belegging.

De drie Britse panden die in de loop van het derde kwartaal werden aangekocht, zijn verhuurd met een 'triple-net'-huurcontract. Dat wil zeggen dat alle kosten voor de huurder zijn, wat interessant is voor uw fonds en dus voor u.

# VERKOOP

## • IERLAND

HILTON FOODS  
DROGHEDA

Aangekocht in: **2017**  
Bruto meerwaarde: **€ 1,5 miljoen**

Huurder: **Hilton Foods**

Aankoopprijs: **€ 7,1 miljoen**  
Verkoopprijs: **€ 8,6 miljoen**



VERKOCHT OP: **20 SEPTEMBER 2024**

CORUM XL kon opnieuw een kans grijpen met de tweede verkoop van het jaar. Na aftrek van kosten levert die een meerwaarde van € 1,5 miljoen op<sup>1</sup>. Dit pand van 8.000 m<sup>2</sup>, dat nochtans niet te koop stond, wekte de interesse van de huurder: de Engelse onderneming Hilton Foods, een van de wereldwijde marktleiders in voedselverpakkingen. Hilton Foods gaf aan het gebouw te willen kopen om het uit te breiden en opnieuw in te richten. Aangezien de huurder vragende partij was, bevonden we ons in een gunstige positie om de verkooponderhandelingen aan te vangen.

We kochten dit pand in 2017 voor € 7,1 miljoen en **vingen er nu € 8,6 miljoen voor: 21% meer dan de aankoopprijs en 23% meer dan de taxatie-waarde.**

1. Overeenkomstig artikel 4 van het prospectus van CORUM XL, die beschikbaar is op [www.corum.nl](http://www.corum.nl), houdt CORUM AM bij kapitaalwinst een commissie van 5% incl. belastingen van de nettoverkoop-prijs af als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs. Voor deze transactie bedraagt de commissie over vermogenswinst voor CORUM AM dan ook € 430.000.

# 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 dagelijkse 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 die inschrijvings- en beheerkosten te kunnen compenseren.

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

## INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



### Inschrijvingscommissie

12% incl. belastingen<sup>1</sup> van de aandelenprijs

Dit vergoedt:

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

## UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



### Overdrachtscommissie aandelen

€ 0

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen kosten voor de verkoop of overdracht van aandelen.



### Terugkoopcommissie

0% van de terugkoopprijs van het aandeel

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen kosten voor de terugkoop van aandelen.

## KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW BELEGGING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



### Beheervergoeding

13,2% incl. belastingen van de ontvangen huur (in de eurozone)  
16,8% incl. belastingen van de ontvangen huur (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.



### Commissie voor toezicht en controle van werkzaamheden

0% van het bedrag (excl. belastingen) van de verrichte werkzaamheden

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden.

Dit vergoedt:

- de uitvoering van en toezicht op grote werkzaamheden;
- de coördinatie met de architecten;
- de kosten van het studie bureau etc.



### Commissie bij aankoop van vastgoed

0% van de nettoverkoopprijs

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen kosten voor de aankoop van vastgoed.

Dit vergoedt:

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



### Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

5% incl. belastingen<sup>1</sup> van de nettoverkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% (van de verkoopprijs)

Dit vergoedt:

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

1. Vrijgesteld van btw



# HET EFFECT VAN VALUTA

CORUM XL, dat in 2017 werd opgericht, is het eerste SCPI 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 bekijken 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 wisselkoers  $\text{£} \rightarrow \text{€}$ .



CORUM XL int vervolgens huur in ponden ( $\text{£}$ ), die het omzet in euro's ( $\text{€}$ ) om deze in de vorm van dividenden aan zijn aandeelhouders uit te keren.

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

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

Het vastgoed wordt jaarlijks door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd in ponden ( $\text{£}$ ), op 31 december.



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

De experts die uw vastgoedfonds CORUM XL beheren, profiteren van een waardestijging van het pond ( $\text{£}$ ) 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.

Waarde v/h pond op 30 september 2024:  $\text{£} 1 = \text{€} 1,19$   
Waarde v/h pond op 31 december 2023:  $\text{£} 1 = \text{€} 1,15$

Gemiddelde aankoopwaarde in het VK:  $\text{£} 1 = \text{€} 1,15$





## ● DIVIDENDGERECHTIGDE DATUM



### 1<sup>e</sup> DAG VAN DE 6<sup>e</sup> MAAND

na de inschrijving en de volledige betaling

**De dividendgerechtigde termijn 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:

- De eerste is om onze investeringsteams in staat te stellen om vastgoed te vinden en aan te kopen dat het potentieel heeft om de rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te behalen.
- 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 dalen.

### Waarschuwingen

**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 en de wisselkoersen. 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 maximale statutaire kapitaal, dat werd vastgesteld op € 3.000.000.000. Wanneer het statutaire 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 de 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 een 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 aandeelhoudersregister. 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. Overdrachtscommissie aandelen

De beheermaatschappij rekent geen kosten aan voor de overdracht van aandelen. De koper moet de registratierechten betalen aan de overheid.

### 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 2023) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2023), 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 de 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 socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22e jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22e jaar voor uitsluitend socialezekerheidsbijdragen. Hierdoor is de verkoop van vastgoed na 22 jaar vrijgesteld van vermogenswinstbelasting en na 30 jaar voor socialezekerheidsbijdragen. Tussen 23 en 30 jaar eigendom zijn vermogenswinsten alleen onderworpen aan socialezekerheidsbijdragen. Belasting op vermogenswinst uit vastgoed van meer dan € 50.000: belasting op elke verkoop van vastgoed door het vastgoedfonds die een vermogenswinst van meer dan € 50.000 oplevert. De belastingautoriteiten aanvaarden thans dat de drempel van € 50.000 wordt beoordeeld op het niveau van de aandeelhouders van het vastgoedfonds die inkomstenbelasting verschuldigd zijn. 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 kapitaalwinsten, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemeene recht en in het bijzonder na toepassing van de aftrek voor de houdperiode.

#### 3. Financiële inkomsten

Financiële inkomsten worden gegenereerd door beschikbare contanten te beleggen in afwachting van investeringen in vastgoed. Ze zijn onderworpen aan een eenmalige forfaitaire belasting van 30% (vlaktaks), die als volgt kan worden opgesplitst: een eenmalige forfaitaire belastingafgrek (PFU) tegen een tarief van 12,8% en sociale bijdragen (PS) tegen het algemene tarief van 17,2%. Op deze financiële inkomsten wordt door de beheermaatschappij op het moment van betaling van de dividenden inkomstenbelasting ingehouden.

#### 4. 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 in de toekomst kan wijzigen.

#### 5. Buitenlandse inkomsten

CORUM XL int de in het buitenland betaalde belasting namens de aandeelhouders. Deze in het buitenland betaalde belasting wordt in mindering gebracht op de uitgekeerde dividenden.

### Ontwikkelingen 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](http://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.

CORUM XL, hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister Parijs nr. 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050 – Aandelenkapitaal op 30 september 2024: € 1.551.340.628. 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. Publicatie Highlights op 15/10/2024.

Lees als eerste over onze laatste updates, aankopen en meer.



CORUM Investments – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam  
+31 (0)20 237 19 10 – [info@corum.nl](mailto:info@corum.nl) – [www.corum.nl](http://www.corum.nl)

**CORUM**  
INVESTMENTS