

**Nr. 30**

gepubliceerd op 16 januari 2025

4<sup>e</sup> KWARTAAL 2024 / CIJFERS OP 31 DECEMBER 2024  
GELDIG VAN 1 JANUARI TOT 31 MAART 2025

# Highlights



**CORUM**  
XL

# Analyse van de trends op de markt

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.

Het effectieve rendement van CORUM XL bedraagt 4,15% over vijf jaar en de doelstelling op tien jaar bedraagt 10%.

## Een blik op uw vastgoedbeleggingen dit kwartaal

### De rentedaling houdt aan

Het goede nieuws van 2024 is dat de inflatie in het leeuwendeel van de westerse landen opnieuw aanvaardbare niveaus heeft bereikt<sup>1</sup>. Na ruim twee jaar met sterk stijgende prijzen (tussen augustus 2021 en oktober 2023) begon de trend eind 2023 om te keren. Die vertraging werd de voorbije twaalf maanden bevestigd. De inspanningen van de centrale banken, de instellingen die het monetaire beleid van een land of economische zone aansturen, om de inflatie onder controle te krijgen met behulp van renteverhogingen<sup>2</sup>, hebben hun vruchten afgeworpen. In september 2024 was de inflatie in de eurozone zelfs opnieuw gedaald tot 1,7%<sup>3</sup>, minder dan de symbolische grens van 2% die de centrale banken als doelstelling hanteren. In de loop van de maanden hebben ze de teugels dan ook wat laten vieren door te opteren voor verscheidene renteverlagingen.

Probleem: de rentestijging heeft de inflatie een halt toegeeroepen door de toegang tot krediet te beperken, wat nefast was voor de consumptie en de investeringen. Het is de eeuwige kwestie van vraag en aanbod: als de vraag afneemt, terwijl het aanbod stabiel blijft, dalen de prijzen. De keerzijde van de medaille is evenwel dat er door de afkoeling van de economie in verscheidene landen een recessie (krimp van de activiteit gedurende ten minste zes maanden) dreigde. In enkele landen werd dat risico al bewaarheid, zoals in Duitsland, waar al twee jaar een recessie heerst. En ook Frankrijk loopt gevaar ...

### Toch blijft kopen interessant

Voor uw spaargeld dat werd belegd in een vastgoedfonds, betekent de daling van de rente dat de vastgoedprijzen vermoedelijk weer zullen stijgen: zodra het krediet toegankelijker wordt, keren de kopers terug. En volgens dezelfde wet van de vrije markt: als de vraag toeneemt, terwijl het aanbod stabiel blijft, stijgen de prijzen. Precies het omgekeerde van bij de rentestijging dus. En dat op behoorlijk korte termijn: bij vastgoed duurt het steeds enkele semesters voordat de gevolgen van een gebeurtenis doorsijpelen.

De heropleving van de vastgoedprijzen is al merkbaar in bepaalde Europese landen, met name in commercieel vastgoed. En in afwachting van de veralgemening van die trend blijft 2025 volgens de analyse van onze beheerders een interessant jaar om vastgoed aan te kopen.

### Een rendementsdoel dat al acht jaar op rij wordt verwezenlijkt

Eind 2024 wist uw vastgoedfonds met een rendement van 5,53% voor het achtste jaar op rij de rendementsdoelstelling van 5% waar te maken. Vergeet bovendien niet dat de aandelenprijs in de voorbije acht jaar regelmatig werd opgetrokken. Dat is het gevolg van de opportunistische vastgoedstrategie die we al ruim tien jaar lang hanteren in heel Europa en van onze strenge huurdersselectie. Wat namelijk belangrijk is voor uw spaargeld, is dat de gebouwen worden ingenomen door stabiele ondernemingen die hun huur daadwerkelijk betalen. Zo kunnen we zorgeloos wachten op het juiste moment om ze weer te verkopen.

### Eén nieuw pand dit kwartaal

Tussen oktober en december 2024 kocht CORUM XL één nieuw gebouw in het Verenigd Koninkrijk: een winkelcomplex van ruim € 33 miljoen met een aanvangsrendement van 7,31%<sup>4</sup>. Uw vastgoedfonds sloot het jaar af met zeven nieuwe panden voor een totale investering van € 232 miljoen en een gemiddeld aanvangsrendement van 7,79%<sup>4</sup>. Laten we niet vergeten dat CORUM XL in 2024 ook twee gebouwen verkocht en daarbij een totale meerwaarde van € 5,5 miljoen<sup>5</sup> opstreek, die u werd uitgekeerd. Uw vastgoedfonds kon profiteren van het stijgende pond (1,15 euro per pond op 31 december 2023 tegenover 1,21 euro per pond op 31 december 2024) en van de herstellende vastgoedmarkt aan de andere kant van het Kanaal. Die fundamentele trend zal zich in 2025 vermoedelijk vertalen in nieuwe aankopen in het Verenigd Koninkrijk. Wordt dus vervolgd!

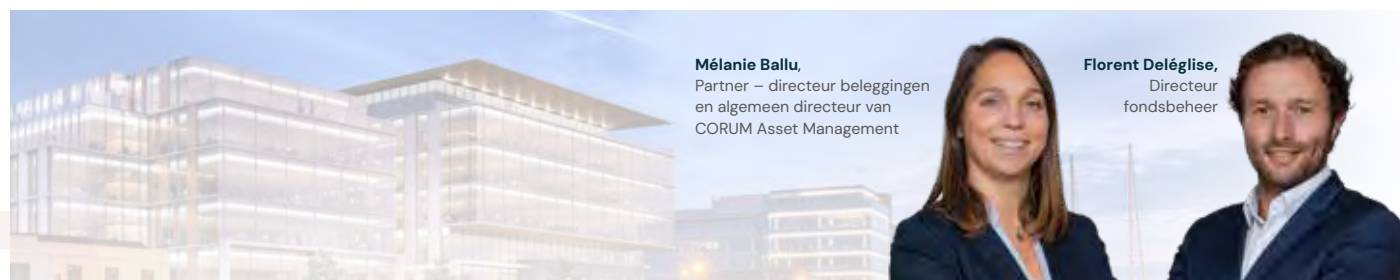
<sup>1</sup> Bron: IMF: *As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot*

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

<sup>3</sup> Bron: Europese Commissie

<sup>4</sup> 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). De investeringen die CORUM XL sinds de oprichting 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.

<sup>5</sup> Meerwaarde onderworpen aan een commissie zoals staat beschreven in het prospectus.



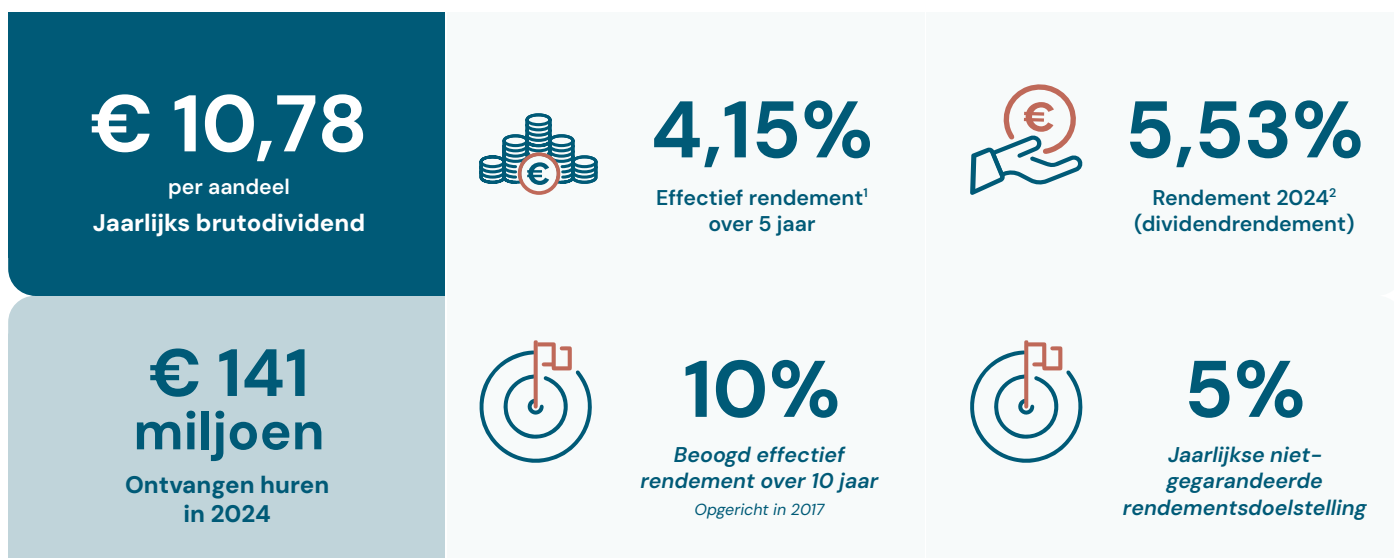
**Mélanie Ballu,**  
Partner – directeur beleggingen  
en algemeen directeur van  
CORUM Asset Management

**Florent Deléglise,**  
Directeur  
fondsbeheer

# Essentiële informatie

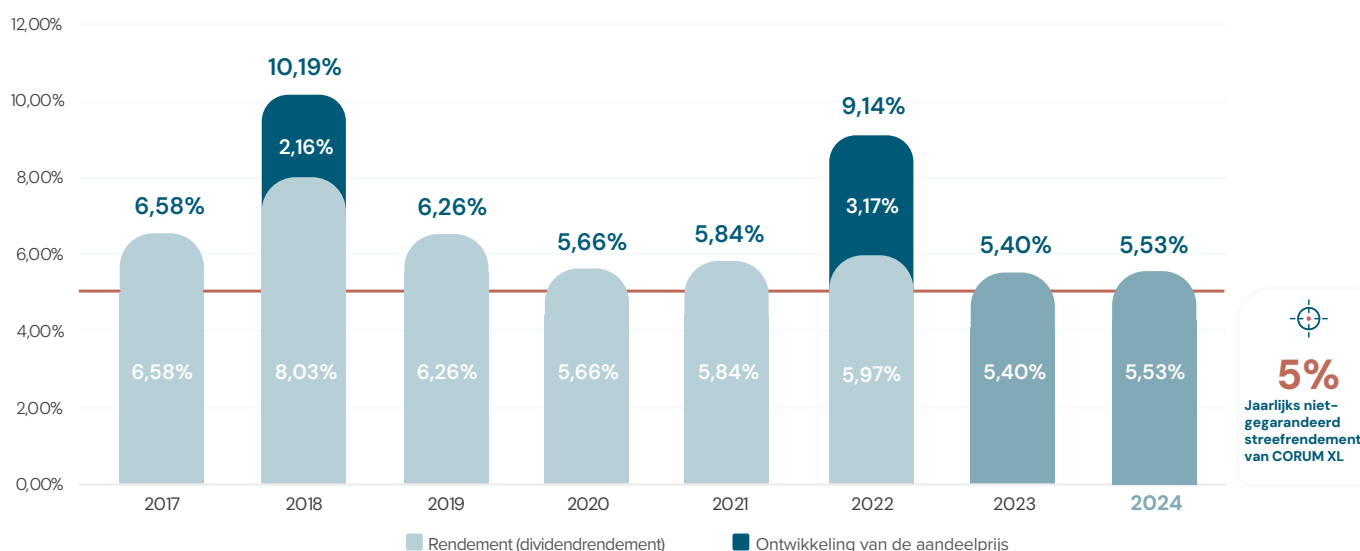
CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling 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. **Het effectieve rendement (ER)** neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken tijd: 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, dat wil zeggen 0,21% voor CORUM XL in 2024), gedeeld door de inschrijfprijs 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 4<sup>e</sup> kwartaal 2024

### Verdeling:

Nettodividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 0,66 op 12 november 2024
- € 0,67 op 10 december 2024
- € 0,72 op 10 januari 2025

De volgende dividend-uitkering is gepland op: **10 februari 2025**



€ 2,05 Huurgerelateerd nettodividend uitgekeerd in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2024

€ 0,01 Nettodividend uit financiële inkomsten

€ 0,62 Buitenlandse belasting, betaald door CORUM XL en aftrekbaar in Frankrijk<sup>2</sup>

€ 9,75

Verwacht jaarlijkse bruto dividend voor 2025, berekend o.b.v. de bruto per aandeel jaarlijkse rendementsdoelstelling van 5% (niet gegarandeerd)

## Ontwikkeling van uw vastgoedfonds

53.240

aandeelhouders op 31/12/2024

+ 9% ten opzichte van 01/01/2024

waaronder

1.279

dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM XL-gemeenschap

Dit kwartaal

204.797

nieuwe aandelen die het kapitaal verhogen

55.484

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

5.059

tussen beleggers verkochte aandelen

0

aandelen in afwachting van terugkoop

## Kapitaalontwikkeling

€ 2,046 miljard

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

+ 6% ten opzichte van 01/01/2024

€ 1,574 miljard

Aandelenkapitaal<sup>4</sup>

10.491.585

Aantal aandelen

## Ontwikkeling van de aandelenprijs

### INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

<b>Een aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)</b>	<b>€ 195,00</b>
Nominaal	€ 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>5</sup> (per aandeel)	€ 151,69
Vervangingswaarde <sup>6</sup> (per aandeel)	€ 185,80
IFI-waarde <sup>7</sup> (per aandeel)	€ 171,60

### TERUGKOOPPRIJS<sup>8</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 31 december 2024: 10.491.585 aandelen \* € 195 = € 2,046 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 31 december 2024: 10.491.585 aandelen \* € 150 = € 1,574 miljard.

5. **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.

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

7. **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).

8. **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

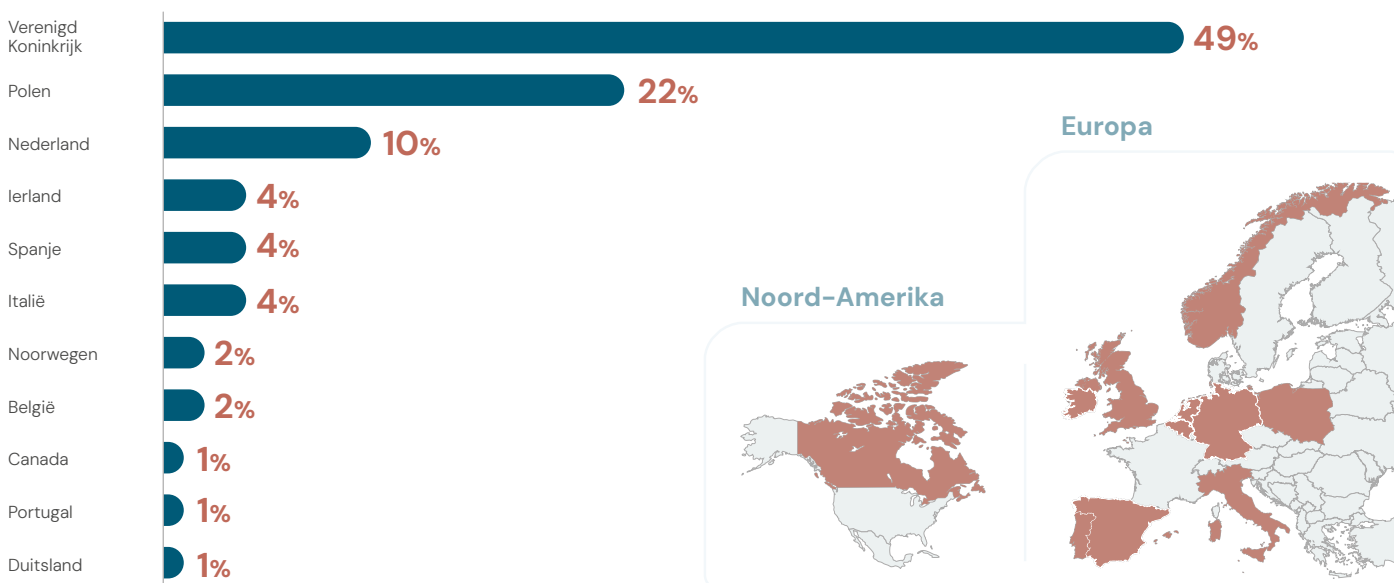


## Spreiding per type – % van de waarde van de portefeuille

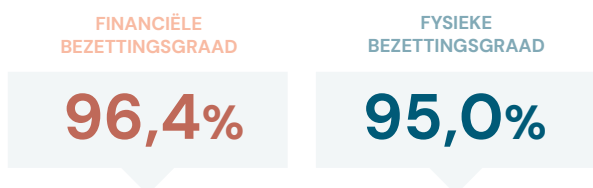


\*Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteitensectoren: financiële diensten, energie, farmaceutica, videospelletjes, online verkoop, transport enz.

## Geografische spreiding – % van de waarde van de portefeuille



## Bezettingsgraden



### Leegstaande ruimten: (47 ruimten)

Fysieke leegstand: 5%

- 2 in Warschau LBP (489 m<sup>2</sup>)
- 2 in Warschau F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 3 in Krakau – Astris (1.780 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 (1.221 m<sup>2</sup>)
- 1 in Old Street (522 m<sup>2</sup>)
- 14 in Madrid – Nodo (9.116 m<sup>2</sup>)
- 1 in Wimbledon (380 m<sup>2</sup>)
- 3 in Maidenhead (1.900 m<sup>2</sup>)

### Geen verkoop in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2024

1. Waarvan een beëindiging in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2024

- Waarvan **0,9%** huurvrije periode
- **3,6%** 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 COVENTRY

Aangekocht op: **11 december 2024** – Sector: **Winkels**

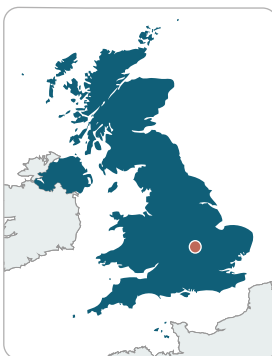
MEERDERE HUURDERS

Aankoopprijs  
**€ 33 MILJOEN**

Aanvangsrendement<sup>1</sup>  
**7,3%**

Resterende looptijd van de  
huurovereenkomst  
**6,7 jaar**

Oppervlak  
**11.881 M<sup>2</sup>**



Uw fonds blijft zijn vastgoedportefeuille diversifiëren met de aankoop van het Central Six Shopping Center, een openluchtwinkelcentrum te Coventry, nabij de op een na grootste stad van Engeland, Birmingham.

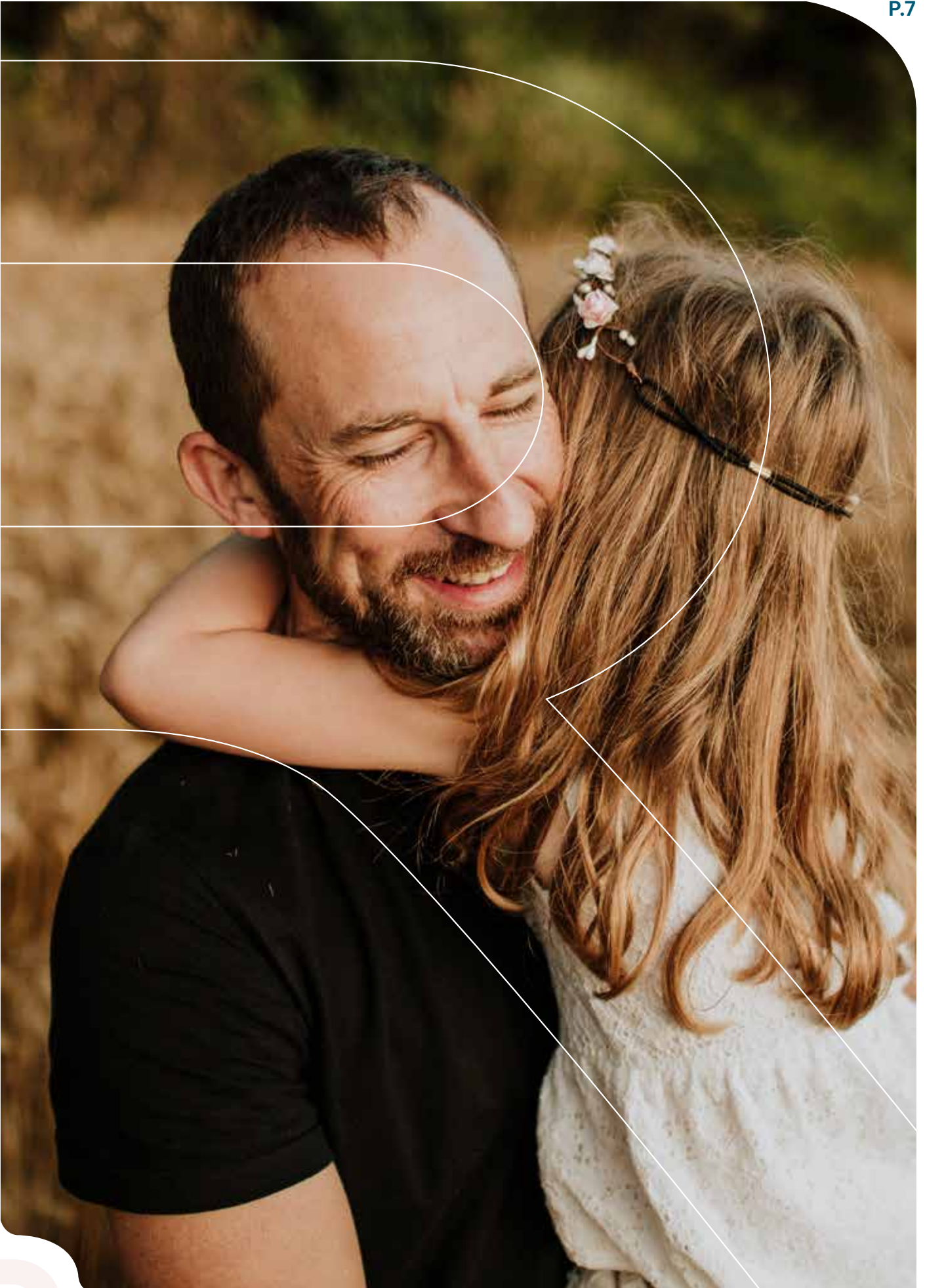
De toplocatie van dat winkelcomplex garandeert heel wat bezoekers. Het bevindt zich op slechts 15 minuten wandelen van het stadscentrum en kijkt uit op het station van Coventry, waardoor het verbonden is met de grote steden Birmingham, Manchester en Glasgow. Er werd dichtbij ook een nieuw busstation gebouwd, waardoor bezoekers het nog makkelijker kunnen bereiken.

Uw nieuwe gebouw is volledig verhuurd aan bekende en populaire winkels. Zo vinden we er onder meer de bekende apotheek- en schoonheidsketen Boots, voedingsprijzvechters Aldi en The Food Warehouse, de Britse marktleider voor creatieve vrijetijdsbestedingen Hobbycraft en ten slotte Poundland, een snelgroeijende winkelketen waar de producten één pond kosten: een winkelaanbod dat een breed publiek aanspreekt en terugkerende bezoekers aantrekt.

Last but not least is het winkelcomplex verhuurd met een 'triple-net'-huurcontract, wat betekent dat alle onkosten en werkzaamheden voor rekening van de huurder zijn, met minder kosten voor uw vastgoedfonds tot gevolg!



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.



# 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:



**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 een mogelijke 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 £ 1 = € 1,14: voor £ 1 = € 1,20 zou het rendement 7,19% zijn en voor £ 1 = € 1,10 zou het rendement 6,59% zijn.

Waarde v/h pond op 31 december 2024: £ 1 = € 1,21  
Waarde v/h pond op 31 december 2023: £ 1 = € 1,15

Gemiddelde aankoopwaarde in het VK: £ 1 = € 1,15





# De kosten op transparante wijze

Wij stellen alles in het werk om de belegging die u ons heeft toevertrouwd, te beheren en te laten groeien. De hieronder vermelde honoraria zijn de vergoeding voor ons 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



**Inschrijvings-  
commissie**

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

Die vergoedt:

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

## Uitstapkosten

Ingehouden op de belegging



**Overdrachts-  
commissie  
aandelen**

€ 0



**Terugkoop-  
commissie**

0% van de terugkoopprijs  
van het aandeel

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

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)



**Commissie voor  
toezicht en controle  
van werkzaamheden**

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

Die 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.

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

Die 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



**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)

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

Die vergoedt:

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

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

Die vergoedt:

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

<sup>1</sup>. Vrijgesteld van btw



# 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.

## 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 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 aandelen-certificaat 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 aandelenregisters. 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 5<sup>e</sup> jaar en tot het 21<sup>e</sup> jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22<sup>e</sup> jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22<sup>e</sup> 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 gegeneerd 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 belastingaftrek (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. Sinds 1 januari 2024 is de door de beheermaatschappij geselecteerde bewaarder SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, S.A. Hoofdkantoor: 29 Boulevard Haussmann, 75009 Parijs, Frankrijk, ingeschreven in het handelsregister van Parijs onder het nummer 552 120 222. Postadres van de bewaarder: Tour SG Alicante - 17 Cours Valmy - CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex - Frankrijk.

# CORUM

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

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 31 december 2024: € 1.573.737.716. 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 16/01/2025.

[www.corum.nl](http://www.corum.nl)  
+31 (0)20 21 7 1910

