

Cork
Ierland
Aangekocht op 20 mei 2021

* Meer informatie

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

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.

ESSENTIËLE INFORMATIE



NB. de jaarlijkse performancedoelstelling is 5% (niet gegarandeerd).

VASTGOEDFONDS CORUM XL IN DE TOP 10 VAN DE IEIF** RANKING

Sinds de oprichting van CORUM XL in 2017 zijn de jaarlijkse rendementsdoelstellingen gehaald en is het rendement hoger dan het marktgemiddelde van 4,45% (IEIF-gemiddelde)..



**IEIF: 'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière', ranglijst van de prestaties van open-end vastgoedfondsen

Bron: CORUM

De beoordelingsmethoden zijn verkrijgbaar bij de organisatoren. Een verwijzing naar een ranglijst geeft geen garantie voor toekomstige prestaties.

VOORWOORD



KOPEN, TEGEN DE STROOM IN

"CORUM XL diversifieert haar portefeuille met de aankoop van 4 verzorgingstehuizen in het Verenigd Koninkrijk. Dit is een gelegenheid om te profiteren van de voordelen van de Britse markt en van een vastgoedmarkt in de gezondheidszorg waar de situatie sinds het begin van de Orpéa-affaire is veranderd. Tegen de stroom in? Ja, en wij leggen het uit!"

Door Frédéric Puzin,
Oprichter van de CORUM Groep

Beleggen betekent rekening houden met de actualiteit in binnen- en buitenland. De eerste dagen van het conflict in Oekraïne hebben ons met stomheid geslagen; wij zijn ons nu bewust van de gevolgen van de situatie voor onze toekomst in de komende maanden en jaren. Een van de onderwerpen die u bezighouden is de onmiddellijke impact van deze crisis op uw beleggingen, en dat is logisch.

Allereerst wil ik u geruststellen dat geen van de 62 gebouwen van CORUM XL zich in Oekraïne of Rusland bevindt. Ze zijn verspreid over 12 landen. Deze diversificatie is een doeltreffende manier om risico's te beperken. Natuurlijk kunnen sommige van de 135 huurders van uw vastgoedfonds indirect door het conflict worden getroffen. Maar het zijn voornamelijk solide, sterk gediversifieerde internationale bedrijven die de gevolgen van deze crisis kunnen opvangen. Deze huurders verbinden zich op lange termijn aan CORUM XL, wat ons een goed uitzicht geeft op de huurbetalingen en dus op de betaling van uw potentiële dividenden.

HET IS NU HET MOMENT VOOR ZORGVASTGOED!

In Frankrijk haalden de schandalen Korian en Orpéa de krantenkoppen, waardoor de reputatie van een hele sector werd aangetast. Nog maar twee jaar geleden vroegen journalisten mij naar onze afwezigheid op de zorgvastgoedmarkt. Dat was overduidelijk! Ik heb twee verklaringen gegeven. Enerzijds hebben, in een context die werd gekenmerkt door de Covid-19-epidemie, alle investeerders zich op deze krappe markt gestort: voor één te koop staand gebouw kon men twintig kopers vinden. Als gevolg daarvan stegen de prijzen en nam het risico toe. Anderzijds werd het reputatierisico van zorgvastgoed sterk onderschat. De rentabiliteit van dit model berust op het leven van kwetsbare mensen; dit is een bijkomend gevaar en niet het minste. De onthullingen over mishandelingen in bepaalde inrichtingen herinneren ons vandaag aan de realiteit van dit risico, dat te vaak wordt genegeerd: de recente aanklachten zijn als een koude douche voor beleggers en hebben een prijscorrectie teweeggebracht. De schokgolven hebben zich ook buiten Frankrijk verspreid: in België zijn verschillende onderzoeken gestart.

Binnen deze context hebben wij dit kwartaal een portefeuille van vier verzorgingstehuizen in het Verenigd Koninkrijk aangekocht. Ik licht het even toe. Wij hebben altijd beweerd een opportunistische strategie te voeren, zonder enige sector uit te sluiten, met uw belang voor ogen. De gezondheidssector, die nu door sommige beleggers wordt gemeden, is opnieuw een goede deal: de prijzen zijn gedaald. Het enige wat nog moest worden geregeld was ervoor zorgen dat de ouderen die in deze tehuizen verblijven, goed worden behandeld, teneinde het reputatierisico te beperken. De Britten zijn pragmatisch: zij hebben al lang een beoordelingssysteem voor verzorgingstehuizen met vier categorieën: Outstanding, Good, Requires Improvement, en Inadequate. De beoordeling staat open voor iedereen en het belang van de exploitanten is afgestemd op dat van de bewoners. De portefeuille die wij zojuist hebben aangekocht, is daarom gecontroleerd door de Care Quality Commission (de onafhankelijke Engelse toezichthouder voor de gezondheidszorg) en drie van de vier faciliteiten hebben de beoordeling "goed" gekregen. De vierde kreeg een beoordeling "Verbetering nodig", maar dit had geen invloed op ons vertrouwen in het pand. De Commissie heeft geen tekortkomingen in de kwaliteit van de zorg vastgesteld, maar wel verbeterpunten voorgesteld op het gebied van logistiek en feedback. Meer details over deze investering vindt u in deze nieuwsbrief.

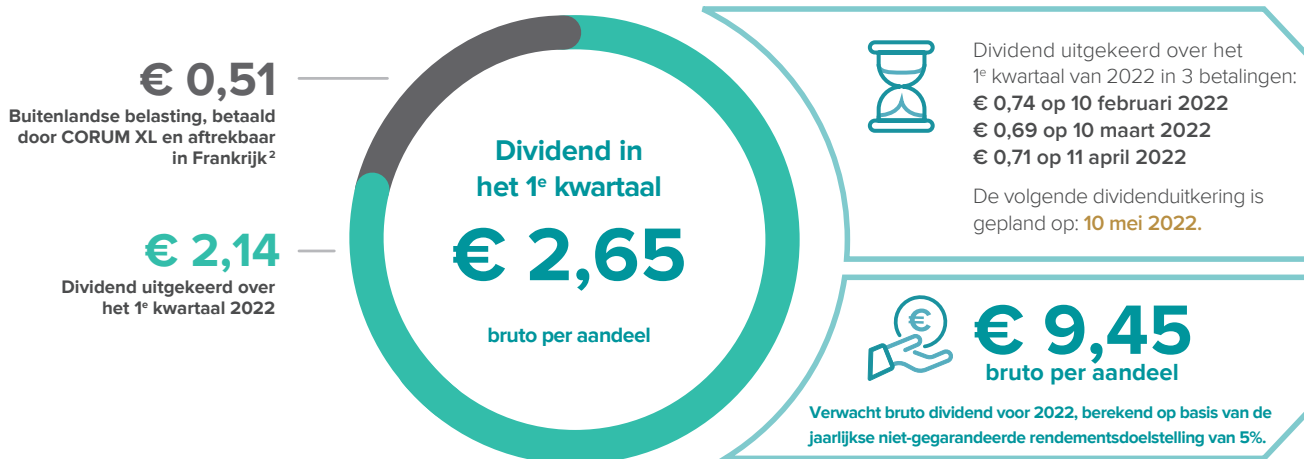
PROFITEREN VAN DE WISSELKOERS VAN HET POND

Deze overname illustreert ook ons vermogen om op het juiste moment te investeren, zodat wij niet alleen kunnen profiteren van de wisselkoers van een vreemde valuta ten opzichte van de euro, maar ook van de cycli op de vastgoedmarkten. Wij hebben deze nieuwe portefeuille gekocht toen het pond 1,18 euro noteerde. Weliswaar is de Britse munt duurder dan een jaar geleden, maar dit is weer positief voor de gebouwen die wij in het verleden tegen een lager staande pond hebben gekocht, en het is nog steeds een aantrekkelijke prijs om te kopen. Vergeet niet dat het pond 1,39 euro bereikte op 31 maart 2015, enkele maanden voor het Brexit-referendum. Naar onze mening is de Britse munt nog steeds op weg naar een moment van "verlossing" en zal zij nog verder in waarde stijgen!

DE PERFORMANCE

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

DIVIDEND PER AANDEEL ¹



ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



32.596

AANDEELHOUDERS

waarvan **2.860** dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM XL-community.

494.666 8.578 2.534 0

aandelen die het kapitaal verhogen

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

tussen beleggers verkochte aandelen

aandelen in afwachting van terugkoop

KAPITAALONTWIKKELING

Datum	31/03/2022	31/12/2021
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.301 miljoen	€ 1.209 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.032 miljoen	€ 959 miljoen
Aantal aandelen	6.882.142	6.396.054
Aantal aandeelhouders	32.596	29.736

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2018

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

Één aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)	€ 189,00
Nominaal	€ 150,00
Emissiepremie (agio)	€ 39,00
<i>inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:</i>	
- kosten van het ophalen van kapitaal	€ 20,41
- onderzoeks- en beleggingskosten	€ 2,27
waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed	€ 16,32

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2021

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

TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

De van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie. **€ 166,32**

Dividendgerechtigde datum

1^e DAG VAN DE 6^e MAAND

na de inschrijving en de volledige betaling.

*** Meer informatie**

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

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

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

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 31 maart 2022)



62

Aantal gebouwen



135

Aantal huurders



7,04 JAAR

Gemiddelde vast periode à payer van de huurverplichting

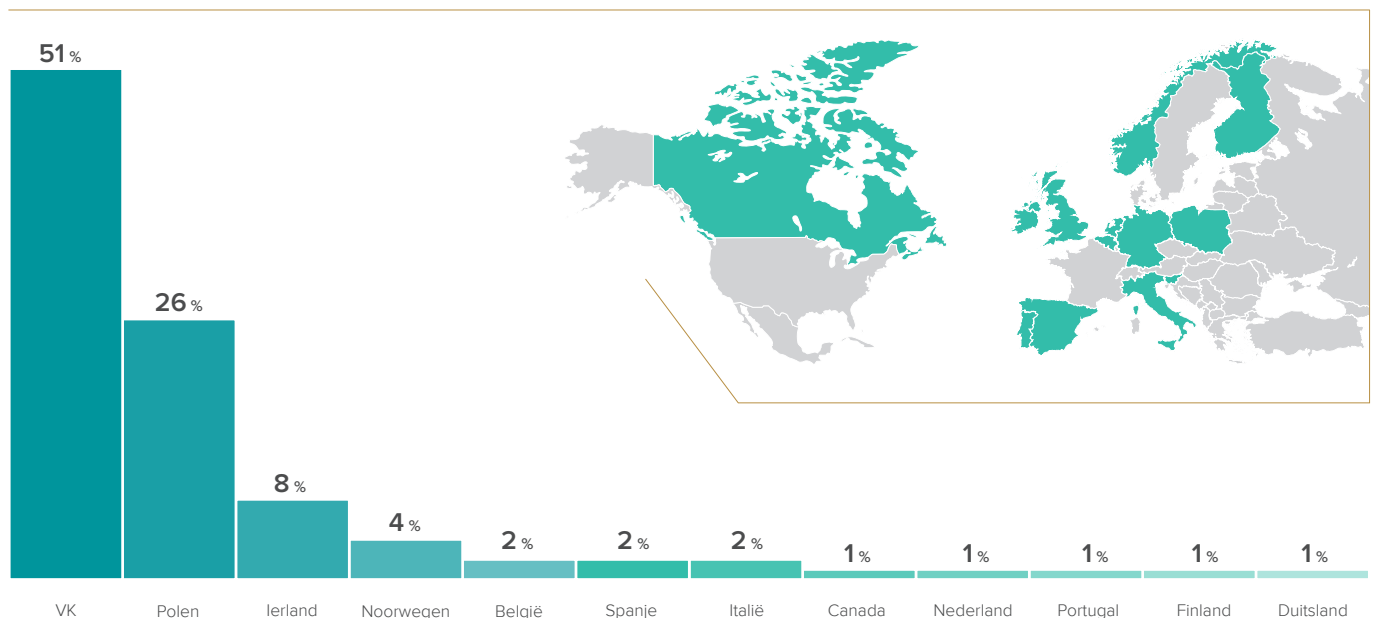


496.676 m²

Totale oppervlakte (waarvan leegstaand: 11.703 m²)

GEOGRAFISCHE SPREIDING

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



SPREIDING PER TYPE

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



72%

KANTOREN



20%

WINKELS



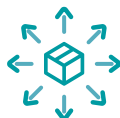
4%

INDUSTRIE



3%

ZORG



1%

LOGISTIEK

BEZETTINGSGRAAD

(in het 1^e kwartaal 2022)

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

99,31%

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

97,64%

- 0,05% vrij van huur
- 0,69% op zoek naar huurders

Leegstaande panden: (10 panden)

- Warschau LBP (1.210 m²)
- Warschau F2 (3.885 m²)
- Krakau (320 m²)
- Krakau Kapelenka (106 m²)¹
- Belfast (1.969 m²)
- Cork (3.100 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Reading (257 m²)
- 2 in Maastricht (350 m²)¹

Geen verkopen
in het 1^e kwartaal 2022

1. Hiervan vrijgekomen in het 1^e kwartaal 2022

AANGEKOCHT VASTGOED

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

VERENIGD KONINKRIJK DOOSAN POWER SYSTEMS CRAWLEY

AANGEKOCHT OP 19 JANUARI 2022

Aankoop prijs: € 38 miljoen
Aanvangsrendement: 7,05%

Huoppervlak: 12.680 m²
Sector: Kantoren

Rest. looptijd huurcontract: 11,8 jaar
Huurder: Doosan Power Systems



Het gebouw is gelegen in het noorden van de stad Crawley, Sussex, Engeland. De aanwezigheid van het nabijgelegen vliegveld Gatwick, het op één na grootste vliegveld van het Verenigd Koninkrijk, stimuleert de industriële en commerciële groei in de stad. Het gebouw ligt op 65 km van Londen en is gemakkelijk bereikbaar vanaf de snelweg. Het is gelegen in het Manor Royal zakendistrict, naast een aantal internationale bedrijven zoals Nestlé, Jaguar Land Rover, Boeing, Virgin en Thales. Het Country Oak winkelgebied is ook vlakbij. Het perceel bestaat uit twee in 1992 gebouwde gebouwen, Doosan House en Park House, met een totale oppervlakte van 12.680 m². Het is volledig in gebruik door het Britse

hoofdkwartier van Doosan Power Systems SA, een dochteronderneming van het Koreaanse conglomeraat Doosan Group, specifiek Doosan Heavy Industries & Construction. De Groep is gespecialiseerd in energie en bouw, en bereidt zijn energietransitie voor. De plaatselijke dochteronderneming is sterk betrokken bij de Britse markt: het bedrijf heeft verschillende 20-jarige contracten gesloten met de Britse regering om de koolstofuitstoot van een industriegebied aan de kust te helpen verminderen en om een elektriciteitscentrale te bouwen die gebruik maakt van technologie voor het afvangen van koolstofdioxide.

VERENIGD KONINKRIJK INTEGRUM CARE GROUP LTD ST. LEONARDS-ON-SEA / HYTHE

AANGEKOCHT OP 31 MAART 2022

Aankoop prijs: 38 M€
Aanvangsrendement: 6,8%

Huoppervlak: 7.870 m²
Sector: Zorg

Rest. looptijd huurcontract: 25 jaar
Huurder: Integrum Care Group Ltd



CORUM XL investeert in het Verenigd Koninkrijk in een reeks van vier gebouwen die bestemd zijn als bejaardentehuizen. Het eerste, Mulberry House, ligt in Saint Leonards-on-Sea, een badplaats aan de rand van Hastings in de regio Sussex. De stad is een woonwijk met een lange, gezellige zeedijk, met veel voorzieningen in de buurt, waaronder cafés, restaurants, een apotheek en supermarkten. De medische faciliteit van 2.742 m² bestaat al vele jaren en werd in 2002 uitgebreid tot de huidige capaciteit. De andere drie gebouwen, Hythe View, Balgowan House en Saltwood Care Centre, liggen in de Kentse stad Hythe in het zuidoosten van Engeland. Dit is eveneens

een kustplaats. Het is een hoofdzakelijk residentiële stad, populair bij Britse toeristen maar ook bij gepensioneerden. De huurder van deze vier gebouwen is de vorige eigenaar, Integrum Care Group Ltd, een Groep die in september 2018 werd gevormd met de overname van Mulberry House. De Groep is in 2019 blijven uitbreiden met de investering in de resterende 3 faciliteiten. Zij beheert momenteel deze 4 bejaardentehuizen en is voornemens haar activiteiten uit te breiden door de verwerving van 10 nieuwe faciliteiten in het zuidoosten van Engeland, een regio die op dit moment geen institutionele exploitant van bejaardentehuizen heeft.

KOSTEN VOOR HET BEHEER

VAN UW INVESTERING

(op 31/03/2022)

Wij stellen alles in het werk om de investering die u ons heeft toevertrouwd te beheren en te laten groeien. En omdat alle werk een loon verdient, zijn de hieronder vermelde honoraria de vergoeding voor ons dagelijks werk ten dienste van uw investering. Aangezien een belegging in vastgoedfondsen, net als elke andere belegging, bepaalde kosten met zich meebrengt, raden wij u aan uw aandelen ten minste 8 tot 10 jaar aan te houden om deze inschrijvings- en beheerkosten te kunnen afschrijven. Let wel dat de (niet-gegarandeerde) dividenden die u elke maand ontvangt, na aftrek van al deze kosten zijn. De rendementsdoelstellingen van uw vastgoedfondsen zijn eveneens exclusief kosten en worden berekend op 100% van het bedrag dat u ons heeft toevertrouwd.

Inschrijvingscommissie

12%¹ van de aandeleprijs

Deze kosten zijn in de aankoopprijs inbegrepen. Zij vergoeden met name de dienstverlening van de beheermaatschappij bij het zoeken naar vastgoed en het aantrekken van kapitaal voor de uitvoering van het investeringsprogramma.

Deze inschrijvingskosten zijn vergelijkbaar met de 'notariskosten' (7 à 8% van de aankoopprijs²) en makelaarskosten (4 à 8% van de verkoopprijs²) die worden betaald wanneer rechtstreeks in vastgoed wordt geïnvesteerd.

Beheercommissies

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

Beheercommissies worden door de beheermaatschappij rechtstreeks op de huren ingehouden en dienen als vergoeding voor de verschillende taken: het beheer van de huurders (van essentieel belang tijdens de COVID-periode), het onderhoud van de gebouwen en de waardevermeerdering van de activa; de inning van de huren en de herverdeling ervan in de vorm van dividenden; enz. Deze commissies zijn alleen van toepassing als de huren worden geïnd, zodat uw belangen en de onze op één lijn liggen.

In het geval van een directe investering kunnen deze kosten worden vergeleken met de kosten die verbonden zijn aan het beheer van een gebouw: makelaarskosten (tussen 4-7% van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7-15% voor gemeubileerd²), diverse verzekeringspremies, kosten voor mede-eigendom (indien van toepassing), belastingen etc.

Commissies op de verkoop van aandelen

€ 0

Uw vastgoedfonds CORUM XL brengt geen kosten in rekening voor de verkoop van aandelen.

Commissies op de verkoop van vastgoed

5%¹ van de netto verkoopprijs, indien de meerwaarde meer dan 5% (van de verkoopprijs) bedraagt

Deze worden alleen geheven indien een meerwaarde wordt gerealiseerd en worden toegepast op de verkoopprijs van het vastgoed. Deze kosten worden gebruikt als vergoeding voor het goede beheer van het vastgoed, waarmee uw en onze belangen op één lijn komen.

Commissies voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden

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

Deze vergoedingen komen overeen met de specifieke acties die door de beheermaatschappij worden ondernomen om de uitvoering van en het toezicht op grote werken te waarborgen. Zij omvatten met name de coördinatie met architecten, de kosten van ontwerp bureaus etc.

In de context van een directe vastgoedbelegging zijn deze vergoedingen vergelijkbaar met die van een aannemer of een honorarium voor werkzaamheden van een bewindvoerder (tussen 1,5% en 4%³).

1. Inclusief alle belastingen

2. Bron: immobilier.legifaro.fr

3. Bron: www.edito.seloger.com

VERKLARENDE WOORDENLIJST

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

Kapitalisatie: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandeleprijs: 6.882.142 * € 189 = € 1,301 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 6.882.142 * € 150 = € 1,032 miljard.

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

Aanvangsrendement: Rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (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.

Dividendrendement: 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 0,10% in 2021), gedeeld door de

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

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

Financiële bezettingsgraad: De gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de 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.

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 (notariskosten, mutatierechten, commissies).

IFI-waarde (vermogensbelasting over onroerende zaken): Komt overeen met de waarde die moet worden opgegeven voor de IFI-aanslag. Dit is de terugkooiprijs 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 € 2.000.000.000. Wanneer het statutair aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

Voorwaarden voor de terugkoop

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Wanneer de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er voor de terugkoop geen geld beschikbaar is voor terugkoopverzoeken voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan de terugkoop, vindt terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen € 166,32 per aandeel vanaf 1 april 2018. 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 aandelenlicenties. 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. Kosten bij verkoop van aandelen De beheermaatschappij rekent geen kosten aan voor de verkoop van aandelen. De registratierechten moeten door de koper aan de Schatkist worden betaald.

Fiscale aspecten

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

2. Meerwaarden vastgoed Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2022) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2022), d.w.z. een totaal tarief van 36,2%. Het percentage en het tijdstip van de aftrek voor de duur van het eigendom verschillen voor de vaststelling van de belastbare grondslag van vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5e jaar en tot het 21e jaar (1,65% voor sociale zekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22e jaar (1,60% voor sociale zekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22e jaar uitsluitend voor socialezekerheidsbijdragen. Hierdoor is de verkoop van vastgoed na 22 jaar vrijgesteld van vermogenswinstbelasting en na 30 jaar van socialezekerheidsbijdragen. Tussen 23 en 30 jaar eigendom zijn de meerwaarden alleen onderworpen aan socialezekerheidsbijdragen. Belasting op vermogenswinst uit vastgoed van meer dan 50.000 euro: belasting op elke verkoop van vastgoed door het vastgoedfonds die een vermogenswinst van meer dan 50.000 euro oplevert. De belastingautoriteiten aanvaarden thans dat de drempel van 50 000 euro wordt beoordeeld op het niveau van de aandeelhouders van het vastgoedfonds die aan de inkomstenbelasting zijn onderworpen. De toeslag wordt berekend vanaf de eerste euro volgens een schaal die rekening houdt met een nivelleringsregeling en waarvan het percentage varieert van 2% tot 6%, afhankelijk van het bedrag van de meerwaarde. De belasting is gebaseerd op het bedrag van de belastbare meerwaarden, vastgesteld onder de voorwaarden van het 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.

Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

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



LEES ALS EERSTE
OVER ONZE LAATSTE
UPDATES, AANKOPEN & MEER.
VOLG ONS OP 

CORUM INVESTMENTS | DE INVESTEERDERS
VAN MORGEN

Hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister te Parijs: 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050
Aandelenkapitaal op 31 maart 2022: € 1.032.321.332 – 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 1910 - info@corum.nl
www.corum.nl