

The image shows a modern building facade with a grid of windows. A teal and gold geometric overlay is present in the top left and bottom left corners. The text 'CORUM XL' is located in the top right corner.

CORUM
XL

PROSPECTUS

INHOUDSOPGAVE	WAARSCHUWING AAN BELEGGER	3	HOOFDSTUK 3 - KOSTEN	13
	INLEIDING	4	1 - INSCHRIJVINGSCOMMISSIE	13
	1 - INFORMATIE OVER DE OPRICHTERS EN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ	4	2 - BEHEERVERGOEDING	13
	a) De oprichters	4	3 - OVERDRACHTSCOMMISSIE	13
	b) De beheermaatschappij	5	4 - COMMISSIE OVER DE VERMOGENSWINST OP VASTGOED	14
	2 - BELEGGINGSBELEID	5	5 - COMMISSIE VOOR TOEZICHT EN CONTROLE OP DE UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN AAN VASTGOED	14
	3 - PERSPECTIEF	6	HOOFDSTUK 4 - WERKING VAN DE VENNOOTSCHAP	14
	4 - AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANDEELHOUDERS	6	1 - ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERINGEN	14
	HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN VOOR AANDELEN	6	a) Deelname	14
	1 - SAMENSTELLING VAN HET INSCHRIJVINGSDOSSIER	6	b) Oproeping	14
	2 - BETALING VAN DE INSCHRIJVINGSBEDRAGEN	6	c) Quorum	15
	3 - AANDELEN	7	d) Meerderheid	15
	a) Nominale waarde en veranderlijkheid van het kapitaal	7	e) Agenda	15
	b) Vorm van de aandelen	7	f) Mededeling aan de aandeelhouders	15
	4 - BEREKENINGSWIJZEN VAN DE INSCHRIJVINGSPRIJS	7	g) Stemming per brief	15
	5 - MINIMUM AANTAL AANDELEN WAAROP INGESCHREVEN KAN WORDEN	8	h) Schriftelijke raadpleging	15
	6 - DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN	8	2 - BEPALINGEN BETREFFENDE DE WINSTVERDELING EN VOORZIENINGEN VOOR GROOT ONDERHOUD	16
	7 - GEDETAILLEERDE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN	8	a) Bepalingen betreffende de winstverdeling	16
	8 - BANKGARANTIE	9	b) Voorzieningen voor groot onderhoud	16
	HOOFDSTUK 2 - UITSTAPVOORWAARDEN	9	3 - BEPALINGEN TER BESCHERMING VAN DE RECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS	16
	1 - ALGEMENE BEPALINGEN	9	a) Bijzondere overeenkomsten	16
	a) Register van de overdrachten	9	b) Rechtstreekse verkoop	16
	b) Aan de vennootschap te verzenden documenten	10	4 - BELASTINGREGIME	16
	c) Dividendgerechtigde aandelen	10	a) Inkomsten	17
	d) Kosten	10	b) Kapitaalwinsten	19
	2 - TERUGKOPEN DOOR AANDEELHOUDERS	10	5 - VERSLAGLEGGING	20
	a) Voorwaarden voor terugbetaling en gevolgen van terugkoop	10	a) Jaarverslag	20
	b) Terugkoopprijs	11	b) kwartaalbericht	20
	c) Register van terugkoopverzoeken	11	HOOFDSTUK 5 - VENNOOTSCHAP, BESTUUR, DIRECTIE, CONTROLE, INFORMATIE VAN DE VENNOOTSCHAP	20
	d) Aan de vennootschap te verzenden documenten	11	1 - DE VENNOOTSCHAP	20
	3 - OVERDRACHTEN VOLGENS DE BEPALINGEN VAN ARTIKEL L.214-93 VAN DE FRANSE WET OP GELDEN EFFECTENVERKEER IN GEVAL VAN BLOKKERING VAN DE TERUGKOPEN	11	2 - BESTUUR	21
	a) Algemene informatie	11	3 - RAAD VAN TOEZICHT	21
b) Periodieke vaststelling van de uitvoeringsprijs	11	4 - ACCOUNTANTS	22	
c) Uitvoering en reglement	11	5 - TAXATEUR	22	
d) Kosten	12	6 - BEWAARDER	22	
e) Koop- en verkooporders plaatsen	12	7 - INFORMATIE	22	
f) Dekking van de orders	12			
g) Blokkering van de markt	12			
h) Opschorting van de inschrijving van orders in het register	12			

WAARSCHUWING AAN BELEGGER

CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging betreft dit een langetermijnbelegging waarvan de liquiditeit beperkt is en waarvan zowel kapitaal als inkomsten niet gegarandeerd zijn.

Wanneer u belegt in een vastgoedbeleggingsmaatschappij (Franse société civile de placement immobilier, SCPI), dient u rekening te houden met de volgende aspecten en risico's:

- de juiste hoogte van uw belegging in de SCPI hangt af van uw persoonlijke financiële situatie, uw beleggingshorizon en uw wens om de risico's te nemen die specifiek verbonden zijn aan een vastgoedbelegging;
- het betreft een langetermijnbelegging, de aanbevolen duur om de aandelen in bezit te houden bedraagt 8 tot 12 jaar;
- deze belegging bevat het risico op kapitaalverlies;
- de SCPI garandeert noch de doorverkoop, noch de terugkoop van aandelen; uitstappen uit de belegging is alleen mogelijk als er een koper voor de aandelen is;
- in het geval van een gefinancierde belegging moeten beleggers rekening houden met de volgende zaken: rentebetalingen op de lening, terugbetaling van de hoofdsom (in het geval van bulletlening) in geval van een ommekeer op de vastgoedmarkt; rente op leningen alleen aftrekbaar van het belastbaar inkomen in het geval van een vastgoedlening of een lening voor de aankoop van SCPI-aandelen. Indien het rendement van de gefinancierde aandelen onvoldoende is voor de terugbetaling van de lening of wanneer de prijzen bij verkoop gedaald blijken te zijn, moet de inschrijver het verschil betalen.

Het rendement van een belegging in SCPI-aandelen hangt doorgaans af:

- van het potentiële dividend dat u wordt uitgekeerd. De uitkering van dividend vormt geen garantie en kan stijgen of dalen afhankelijk van schommelingen van de vastgoedmarkt, wisselkoersen en de huurvoorwaarden van het vastgoed (met name de huurprijzen en het percentage leegstand);
- de hoogte van het kapitaal dat u ontvangt voor de verkoop van uw aandelen of eventueel tijdens de liquidatie van de SCPI.

Dit bedrag vormt geen garantie en hangt af van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt tijdens de looptijd van de belegging.

De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat de SCPI CORUM XL een vastgoedbeleggingsmaatschappij is die schulden kan maken tot een door de Algemene Aandeelhoudersvergadering vastgestelde grens krachtens 422-225 van het algemeen reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten. De leningen mogen niet hoger zijn dan 40% van de taxatiewaarde van het vastgoed, vermeerderd met het na aftrek van kosten, verworven maar nog niet belegde kapitaal. Het kapitaal dat men ontvangt bij de liquidatie van de vennootschap hangt derhalve af van de terugbetaling van het uitstaande of volledige bedrag voordat de leningen afgesloten werden door de SCPI.

Het rendement van CORUM XL kan worden beïnvloed door de belasting die wordt geheven in de landen waarin zij activa aanhoudt en de belastingverdragen tussen Frankrijk en deze landen. Wanneer er sprake is van belastingverdragen worden mechanismen voor belastingneutralisatie (voornamelijk belastingkredieten of effectieve tarieven) gebruikt. Zij zijn met name gericht op het voorkomen van dubbele belasting van inkomsten uit onroerend goed en vermogenswinsten uit Europese en buitenlandse bronnen in handen van aandeelhouders die Frans ingezetenen zijn, met behoud van de progressieve aard van de belasting op andere inkomsten van deelnemingen die in Frankrijk worden belast (zie de paragraaf "Belastingheffing op inkomsten en vermogenswinsten van een andere Europese bron dan Frans").

Bovendien zou het rendement mogelijk kunnen dalen vanwege mogelijke wisselkoerskosten in het geval van investeringen buiten de eurozone.

De uitgekeerde inkomsten kunnen bestaan uit inkomsten uit onroerend goed en/of financiële inkomsten, maar ook potentiële vastgestelde kapitaalwinsten op onroerend goed. De potentiële inkomsten die onderworpen zijn aan een besluit van de Algemene Aandeelhoudersvergadering zijn vanaf de oprichting van de vennootschap driemaandelijks betaald en worden sinds 1 januari 2018 maandelijks betaald.

INLEIDING

1 - INFORMATIE OVER DE OPRICHTERS EN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

a) De oprichters

De vennootschap CORUM XL is opgericht op 9/12/2016 in de vorm van een vastgoedbeleggingsmaatschappij (Franse société civile de placement immobilier, SCPI) met veranderlijk kapitaal (hierna de “Vennootschap” of “SCPI” genoemd), op initiatief van de hieronder vermelde oprichters.

Het startkapitaal van de SCPI CORUM XL bedraagt vijf miljoen honderdnegenenzeventig duizend en vijftig euro (€ 5.179.050) en is verdeeld in 34.527 aandelen van € 150 elk, verdeeld tussen:

Naam inschrijver	% van het kapitaal in bezit	Aantal aandelen	Nominaal kapitaal (in €)	Inschrijvingsbedrag (in €)
Jacques ZEMB	0,88%	303	45.450	50.001,06
Marie-Hélène MACQUET	0,88%	303	45.450	50.001,06
Jean-Pierre MACQUET	0,88%	303	45.450	50.001,06
Jean-François DUPONT	0,88%	303	45.450	50.001,06
SCI Immobilière de l'Aqueduc	0,88%	303	45.450	50.001,06
François MERLE	0,88%	303	45.450	50.001,06
Edith LANTHIEZ-SOYEZ	0,88%	303	45.450	50.001,06
Isabelle YUNG-LAFARGUE	0,88%	303	45.450	50.001,06
SCI Street Glide	1,76%	606	90.900	100.002,12
Olivier ALLAIN	0,88%	303	45.450	50.001,06
Antoine ITALIANO	0,88%	305	45.750	50.331,10
Dhr. en mw. Pascal FARINEZ	4,39%	1515	227.250	250.005,30
Gilbert JURVILLIER	0,88%	303	45.450	50.001,06
Quentin JURVILLIER	0,88%	303	45.450	50.001,06
Stéphane TORTAJADA	1,76%	606	90.900	100.002,12
Francisco LAHERA	1,45%	500	75.000	82.510,00
SCI LA CHATAIGNERAIE	0,87%	300	45.000	49.506,00
Vincent FAURE	0,88%	303	45.450	50.001,06
Emmanuel MASSET	1,06%	365	54.750	60.232,30
Herve VANDAME	0,88%	303	45.450	50.001,06
Sarl FINORGA	1,76%	606	90.900	100.002,12
SC Thann developpement	3,51%	1212	181.800	200.004,24
Nicole BRULEY	1,76%	606	90.900	100.002,12
Heidi BRULEY	1,76%	606	90.900	100.002,12
SAS Clos d'Arguzon	1,76%	606	90.900	100.002,12
SC MPA	0,88%	303	45.450	50.001,06
SARL AGAO	0,88%	303	45.450	50.001,06
François VINCENT	1,76%	606	90.900	100.002,12
SAS MAISON DUCRET	3,51%	1212	181.800	200.004,24
Véronique LANGLOIS d'ESTAINTOT	1,76%	606	90.900	100.002,12
Dhr. en mw. Pierre ARNAUD	0,88%	303	45.450	50.001,06
SCI RMCF Lamendin	0,88%	303	45.450	50.001,06
Laetitia RAU	0,88%	303	45.450	50.001,06
Christian EPP	0,88%	303	45.450	50.001,06
Marie-Laetitia MADELIN	0,88%	303	45.450	50.001,06
Pascal MOUQUET	0,88%	303	45.450	50.001,06
Dhr. en mw. Didier VRIGNAUD	0,88%	303	45.450	50.001,06
Hervé GOGUET DE LA SALMONIERE	0,89%	306	45.900	50.496,12
Michel MANTE	0,88%	303	45.450	50.001,06
	100,00%	34.527	5.179.050	5.697.645,54

De inschrijving van de oprichters heeft plaatsgevonden tot en met 8 december 2016.

De oprichters hebben elk per ingeschreven aandeel de nominale waarde betaald van € 150,00 verhoogd met de emissiepremie (agio) van € 15,02 incl. belastingen (exclusief de kosten voor het ophalen van kapitaal) voor elk geplaatst en volledig volgestort aandeel. De oprichters hebben derhalve een bedrag betaald van € 165,02 incl. belastingen per aandeel en in totaal een bedrag van € 5.697.646.

De aandelen die in het bezit zijn van de oprichters mogen gedurende drie jaar vanaf de datum van afgifte van de goedkeuring van de SCPI door de Franse Autoriteit Financiële Markten niet verkocht worden.

Het statutair toegestane maximale aandelenkapitaal bij oprichting van de SCPI is vastgesteld op € 8.100.000.

b) De beheermaatschappij

CORUM Asset Management, (CORUM AM), een vermogensbeheerder die op 14 april 2011 is goedgekeurd door de Franse Autoriteit Financiële Markten onder nummer GP-11000012, AIFM-goedkeuring van 10 juli 2014 op grond van Richtlijn 2011/61/EU, een vereenvoudigde naamloze vennootschap met een kapitaal van € 600.000, waarvan het hoofdkantoor gevestigd is te 1 rue Euler, 75008 Parijs, geregistreerd bij het handels- en vennootschapsregister van Parijs onder nummer 531 636 546, is de statutair aangewezen beheermaatschappij, zonder beperking van de duur, van deze SCPI.

2 - BELEGGINGSBELEID

CORUM XL heeft als doelstelling het opbouwen van een gediversifieerde vastgoedportefeuille binnen en buiten de eurozone. Dit oorspronkelijke maximumkapitaal van € 8,1 miljoen is door besluiten van de Algemene Aandeelhoudersvergadering gestegen tot € 1.000.000.050, zoals bepaald tijdens de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 2 mei 2018.

Het vastgoed zal in eerste instantie gesitueerd zijn in de eurozone, totdat het statutair vastgestelde startkapitaal van € 8,1 miljoen is bereikt. Investerings in de eurozone alleen zullen doorgaan totdat een bedrag van € 30 miljoen is belegd, onder voorbehoud van een kapitaalverhoging door de Algemene Aandeelhoudersvergadering (fase 1).

In een tweede fase (fase 2), buiten het geïnvesteerde bedrag van € 30 miljoen in fase 1, zal geografische spreiding worden uitgebreid tot de gehele Europese Unie (binnen en buiten de eurozone) en tot de volgende landen: Andorra, Noorwegen, Zwitserland, Servië, IJsland, Monaco (landen buiten de Europese Unie, maar lid van de Raad van Europa). Op dit moment maakt het Verenigd Koninkrijk deel uit van de Europese Unie en wordt in geval van vertrek uit de Europese Unie geacht deel uit te maken van de landen uit fase 2 buiten de eurozone die in aanmerking komen voor belegging. Tijdens fase 2 zal CORUM XL blootgesteld gaan worden aan het valutarisico.

Er zal worden geïnvesteerd in alle soorten professionele vastgoedactiva (kantoren, winkelpanden, industriële gebouwen, magazijnen, hotels, parkeergarages, zorginstellingen, studentenwoningen, logistieke platforms, recreatie, enz.) als onderdeel van een open beleggingsstrategie die de voorkeur geeft aan de waardering van activa in verhouding tot de plaats van het onderzochte land in de vastgoed- en economische cyclus ervan. Voor landen buiten de eurozone wordt ook rekening gehouden met de wisselkoers van de euro/vreemde valuta in de context van de historische cycli. Tot slot worden de panden na hun bouw of op basis van een nieuwbouwcontract aangekocht en worden direct of indirect aangehouden.

De diversificatie na verloop van de tijd van de investeringen zal een natuurlijk onderdeel zijn van de strategie van de SCPI CORUM XL, zowel wat betreft soorten vastgoed als geografische locatie. Er zullen investeringen worden gedaan in alle landen van de Europese Unie en in bepaalde landen buiten de Europese Unie, zodra het investeringsvolume van € 30 miljoen is overschreden.

Tegelijkertijd zal CORUM XL worden blootgesteld aan het valutarisico. Het valutarisico zal ook worden gespreid. De spreiding van het valutarisico zal met de tijd toenemen, naarmate meer buiten de eurozone wordt geïnvesteerd.

Het uitgevoerde beleggingsbeleid zal opportunistisch zijn volgens de cycli van de verschillende vastgoed- en valutamarkten, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de waardering van activa op de lange termijn, terwijl wordt gestreefd naar optimalisatie van de potentiële huurprijzen die de SCPI mogelijk ontvangt. Door beleggingskansen in diverse cycli te benutten, bouwt CORUM XL in de loop der tijd een vastgoedportefeuille op die een onderlinge risicoverdeling mogelijk maakt dankzij:

- spreiding van het type vastgoed;
- geografische diversificatie van de activa.

De beleggingen worden gedaan door bijzondere aandacht te besteden aan de combinatie van de volgende parameters:

- de diepte van de huurmarkt;
- de dynamiek van de geografische zone of locatie;
- de kwaliteit van de huurder;
- de looptijd van het huurcontract;

volgens de analyse van de beheermaatschappij, gebaseerd op het uitkomen van marktveronderstellingen. De beheermaatschappij analyseert de marktprijzen en positioneert zich op basis van de vastgestelde prijsontwikkeling en de geschiedenis van de cycli van de vastgoedmarkt, in het licht van de marktomstandigheden, op de markten die de gunstigste huurrendementen zullen bieden. Ook worden de beleggingen tijdens perioden waarin de prijzen in bepaalde vastgoedmarkten zich bovenin de cyclus bevinden, met het risico van een ommekeer in de vastgoedmarkt, gericht op andere vastgoedmarkten die gunstiger prijsniveaus en hogere huurrendementen hebben, gezien de verhouding tussen huuropbrengsten en verwervingskosten voor vastgoed.

Op dezelfde wijze zal de beheermaatschappij voor potentiële beleggingen buiten de eurozone de actuele wisselkoers tussen euro en de betreffende vreemde valuta analyseren om deze op basis van de historische ontwikkeling ervan te plaatsen. De voorkeur gaat uit naar landen met een gunstige wisselkoers van hun valuta ten opzichte van de euro. Activa aangehouden in landen waar de wisselkoers voor de euro ongunstig is geworden, kunnen worden verkocht om te profiteren van een positief valuta-effect.

De SCPI CORUM XL kan haar beleggingen financieren door middel van leningen om te profiteren van het hefboomeffect van het krediet. De leningen kunnen in euro of in vreemde valuta zijn. Deze leningen worden afgesloten bij grote kredietinstellingen, tegen een vaste of variabele rentevoet, afhankelijk van de marktomstandigheden, en met een looptijd die afgestemd is op de levensduur van de SCPI.

In alle gevallen dient overeenkomstig de bepalingen van artikel 422-225 van het algemeen reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten de schuldenlast afgestemd te zijn op de terugbetaalcapaciteit van de SCPI, op basis van de gewone inkomsten voor leningen en schulden en haar capaciteit verplichtingen aan te gaan voor de verwerving van vastgoed betaalbaar in termijnen, binnen de grenzen van het door de Algemene Aandeelhoudersvergadering vastgestelde maximumbedrag.

De leningen mogen niet hoger zijn dan 40% van de taxatiewaarde van het vastgoed in euro of vreemde valuta, vermeerderd met het na aftrek van kosten, verworven maar nog niet belegde kapitaal.

Krachtens het besluit van de aandeelhouders tijdens de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 12 april 2018 is de hoogte van dit bedrag vastgesteld op maximaal € 600.000.000.

De SCPI kan in het kader van het renterisicobeheer gebruikmaken van dekkingsinstrumenten verschaft door financiële instellingen. Dit kunnen renteafdekkingscontracten zijn als onderdeel van het organiseren van financiering. Deze contracten worden niet opgenomen in de activa van de SCPI en worden in voorkomende gevallen opgenomen in de posten buiten de balans.

3 - PERSPECTIEF

Bij een belegd bedrag van meer dan € 60 miljoen kan de beheermaatschappij de mogelijkheid overwegen om de aandeelhouders aan te bieden de diversificatie van vastgoedactiva naar andere landen uit te breiden.

De noodzakelijke wettelijke en regelgevende formaliteiten zullen een voorwaarde zijn voor de verwezenlijking van dergelijke investeringen in andere landen die aan de aandeelhouders worden voorgesteld, per geval van de beoogde landen en de risicobenadering die de beheermaatschappij hanteert.

4 - AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANDEELHOUDERS

De aandeelhouders kunnen uitsluitend door derden aansprakelijk gesteld worden nadat de vennootschap vruchteloos in rechte vervolgd werd.

In afwijking van artikel 1857 van het Frans burgerlijk wetboek en overeenkomstig artikel L. 214-89 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer is elke aandeelhouder slechts jegens derden aansprakelijk ter hoogte van het bedrag van zijn aandeel in het kapitaal.

In hun onderlinge betrekkingen zijn de aandeelhouders gehouden tot de vennootschappelijke schulden en verplichtingen evenredig aan het aantal aandelen dat zij in bezit hebben.

HOOFDSTUK I - ALGEMENE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN VOOR AANDELEN

1 - SAMENSTELLING VAN HET INSCHRIJVINGSDOSSIER

Voorafgaand aan de inschrijving dient een compleet inschrijvingsdossier aan elke inschrijver overlegd te worden dat de volgende documenten moet bevatten:

- het prospectus, zoals voorzien door de Franse Autoriteit Financiële Markten, in voorkomende gevallen de laatste versie daarvan;
- de statuten van de vennootschap;
- het jaarverslag van het laatste boekjaar van de vennootschap;
- het laatste kwartaalbericht;
- het inschrijvingsformulier, waarvan een exemplaar bewaard dient te worden door de inschrijver en dat de informatie over de lopende emissievoorwaarden bevat;
- het essentiële-informatiedocument.

2 - BETALING VAN DE INSCHRIJVINGSBEDRAGEN

Het inschrijvingsformulier dient volledig ingevuld en ondertekend teruggestuurd te worden naar de beheermaatschappij, samen met de betaling en de gevraagde verplichte documenten.

Het inschrijvingsformulier maakt duidelijk melding van de werkwijzen inzake de kapitaalverhoging en met name de inschrijvingsprijs en de datum waarop de aandelen dividendgerechtigd zijn.

Tijdens de inschrijving dienen de aandelen altijd volledig volgestort te worden ter hoogte van hun nominale bedrag, het bedrag van de emissiepremie (agio) inclusief de inschrijvingscommissie. Anders wordt de inschrijving nietig geacht en wordt het gestorte bedrag als zodanig en kosteloos aan de inschrijver terugbetaald.

Voor inschrijvingen op krediet dienen de aandelen volledig volgestort te worden tijdens de daadwerkelijke betaling van de betreffende bedragen per bankcheque of overschrijving.

Hiertoe vestigen wij uw aandacht voor de volgende risico's waarmee een financiering op krediet gepaard gaat:

- de terugbetaling van het kapitaal bij een omslag in de vastgoedmarkt;
- de financiering op krediet door middel van een vastgoedlening of een speciale lening voor de verwerving van SCPI-aandelen om de rente over de lening af te kunnen trekken van inkomsten uit onroerend goed;
- het rendement op gefinancierde aandelen of een daling van de verkoopprijs van de aandelen, waardoor de inschrijver het verschil dient te voldoen.

Inschrijvingen en betalingen moeten per post worden verzonden naar CORUM - Herengracht 338, 1016 CG, Amsterdam, Nederland, waar ze in ontvangst worden genomen op het hoofdkantoor van de beheermaatschappij, 1 rue Euler, 75008 Parijs, en bij elke andere daartoe door de beheermaatschappij geautoriseerde tussenpersoon, of elektronisch op www.corum.nl.

Betalingen per cheque of overschrijving moeten betaalbaar worden gesteld aan de SCPI CORUM XL en dienen gedaan te worden op de specifieke rekening van de SPCI vanaf de datum van openstelling van de inschrijvingen voor het publiek.

3 - AANDELEN

a) Nominale waarde en veranderlijkheid van het kapitaal

De nominale waarde van het aandeel bedraagt € 150.

Op besluit van de beheerder kunnen de aandelen gesplitst worden in tiende, honderdste, duizendste, tienduizendste aandelenfracties. De bepalingen van dit prospectus die van toepassing zijn op de aandelen gelden eveneens voor de aandelenfracties.

Elke aandeelhouder bezit minstens een aandeel of het equivalent daarvan in aandelenfracties.

Elk aandeel is ondeelbaar jegens de vennootschap. In geval van splitsing van de aandelen kunnen de eigenaren van de aandelenfracties zich hergroeperen. Zij dienen zich in dat geval te laten vertegenwoordigen door een en dezelfde persoon, al dan niet uit hun midden gekozen, en in onderling overleg benoemd of zo niet door de rechtbank aangewezen op verzoek van de meest gereede aandeelhouder. De aldus aangewezen persoon oefent voor elke groep de eigendomsrechten van een geheel aandeel uit.

Daar de vennootschap een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, neemt het uitstaande aandelenkapitaal toe door de inschrijving op nieuwe aandelen zonder dat het in de statuten in hoofdstuk V, paragraaf 1 vastgestelde aandelenkapitaal bereikt hoeft te worden en dat te allen tijde gewijzigd kan worden in de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering. Het aandelenkapitaal daalt door terugkopen. Het aandelenkapitaal mag echter niet als gevolg van terugkopen onder het hoogste bedrag zakken van de drie volgende bedragen:

- 10% van het statutair aandelenkapitaal;
- 90% van het uitstaande aandelenkapitaal zoals vastgesteld door de laatste Algemene Aandeelhoudersvergadering;
- het wettelijk minimum voor Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)), momenteel € 760.000.

De beheermaatschappij vermeld in elk kwartaalbericht de mutaties in het kapitaal die in de loop van het vorige kwartaal plaatsgevonden hebben.

Tijdens de afsluiting van elk boekjaar stelt zij de hoogte van het uitstaande aandelenkapitaal vast, dat overeenkomt met het gedeelte van het statutair aandelenkapitaal waarop feitelijk ingeschreven is of dat uitgegeven is in ruil voor de inleg van de aandeelhouders, gelet op de terugkopen en inschrijvingen die hebben plaatsgevonden.

De buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering kan wanneer het statutair kapitaal bereikt is, besluiten om de veranderlijkheid van het kapitaal te handhaven en in voorkomende gevallen een nieuw maximumbedrag vaststellen, of om volgens het gewoonterecht over te gaan tot eerder besloten kapitaalverhogingen, ofwel om het maximumkapitaal niet verder te verhogen.

Het aanbod aan het publiek is bedoeld om het aandelenkapitaal van € 5.179.050 te brengen tot het statutaire maximale aandelenkapitaal zonder de verplichting om dit bedrag in één of meerdere keren te bereiken.

Er kan niet overgegaan worden tot de uitgifte van nieuwe aandelen ter verhoging van het kapitaal zolang er in het register zoals voorzien door artikel 422-218 van het algemeen reglement van de Franse AFM terugkoopverzoeken ingeschreven staan waaraan niet voldaan is tegen een prijs die lager is dan of gelijk is aan de inschrijvingsprijs.

b) Vorm van de aandelen

De aandelen luiden op naam.

De aandelen worden vertegenwoordigd door certificaten op naam, genummerd in de chronologische volgorde van hun uitgifte, onder vermelding van het aantal en het nummer van de geplaatste aandelen en de datum van dividendgerechtigdheid. Deze certificaten zijn geen verhandelbare effecten.

Aan elke aandeelhouder wordt een verklaring van zijn inschrijving in het aandelenregister afgegeven of ter beschikking gesteld, in de vorm van een eigendomsbewijs van zijn aandelen.

De rechten van elke aandeelhouder vloeien uitsluitend voort uit de inschrijving daarvan in het aandeelhoudersregister van de vennootschap.

4 - BEREKENINGSWIJZEN VAN DE INSCHRIJVINGSPRIJS

De aandelen worden uitgegeven tegen de nominale waarde, vermeerderd met een emissiepremie (agio) die met name bedoeld is de gelijkheid te waarborgen tussen bestaande en nieuwe aandeelhouders en waarop de volgende bedragen ingehouden kunnen worden:

- a) de kosten, rechten en heffingen in verband met de verwerving van vastgoed;
- b) de kosten van oprichting, onderzoek en belegging;
- c) de kosten van de kapitaalverhogingen (kosten voor het ophalen van kapitaal), inbegrepen bij de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie.

De hoogte van de emissiepremie (agio) wordt vastgesteld door de beheermaatschappij.

De emissiepremie omvat de inschrijvingscommissie die op haar beurt de onderzoeks- en beleggingskosten en de kosten voor het ophalen van kapitaal omvat.

De inschrijvingsprijs en de elementen waaruit die bestaat, worden openbaar gemaakt in het kwartaalbericht en gedetailleerd beschreven op het inschrijvingsformulier.

Deze prijs kan op beslissing van de beheermaatschappij gewijzigd worden.

De inschrijvingsprijs van het aandeel wordt bepaald op basis van de vervangingswaarde van de vennootschap. Deze vervangingswaarde is gelijk aan het bedrag dat momenteel uitgegeven moet worden om het hetzelfde vastgoed van de vennootschap te vervangen.

De vervangingswaarde van de vennootschap is gelijk aan de liquidatiewaarde, vermeerderd met de vervangingskosten voor haar vastgoed (kosten voor de aankoop van vastgoed, kosten voor het ophalen van kapitaal, en onderzoekskosten voor beleggingen, enz.).

De door de beheermaatschappij vastgestelde inschrijvingsprijs van de aandelen van de SCPI vormt voor de inschrijver een essentiële weging voor zijn belegging. Gewoonlijk vinden namelijk op basis van deze prijs de terugkopen plaats, zoals vermeld in paragraaf 2 van hoofdstuk II.

De marktwaarde van het vastgoed is het resultaat van een taxatie van het vastgoed die elke vijf jaar uitgevoerd wordt, met tussentijdse jaarlijkse bijstellingen door een taxateur, na aanvaarding door de Franse AFM van zijn kandidaatstelling door de beheermaatschappij.

Hij wordt door de Algemene Aandeelhoudersvergadering benoemd voor een periode van vijf jaar.

De liquidatiewaarde komt overeen met de marktwaarde van het vastgoed en de nettowaarde van overige activa van de vennootschap.

Volgens de van kracht zijnde regelgeving (artikel L.214-94 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer) dient de inschrijvingsprijs van een aandeel binnen een marge te liggen van 10% boven of onder de vervangingswaarde, behoudens toestemming van de Franse Autoriteit Financiële Markten.

De liquidatie- en de vervangingswaarde van de vennootschap die elk jaar door de beheermaatschappij worden vastgesteld, worden ter goedkeuring voorgelegd aan de jaarlijkse gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering.

Wanneer de vennootschap het statutair aandelenkapitaal bereikt heeft, worden er alleen nog inschrijvingen geaccepteerd om aan de terugkoopverzoeken te voldoen.

5 - MINIMUM AANTAL AANDELEN WAAROP INGESCHREVEN KAN WORDEN

Iedere nieuwe aandeelhouder dient in te schrijven op minstens een (1) aandeel. Bestaande aandeelhouders kunnen inschrijven op aandelenfracties.

6 - DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN

Onmiddellijk na de uitgifte van de aandelen zijn alle statutaire bepalingen daarop van toepassing. Vanaf de dividendgerechtigde datum worden zij volledig gelijkgeschakeld aan eerder uitgegeven aandelen.

De dividendgerechtigde datum wordt vastgesteld door de beheermaatschappij en staat vermeld op het inschrijvingsformulier.

De voorwaarden voor dividendgerechtigde aandelen worden derhalve niet bepaald door de statuten, maar door de beheermaatschappij.

7 - GEDETAILEERDE INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Er is besloten de inschrijvingsprijs van een aandeel vanaf 1 juni 2022 vast te stellen op € 195. De aandelen dienen tijdens de inschrijving volledig volgestort te worden.

De aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf de eerste dag van de zesde maand na de inschrijving en betaling daarvan.

Voorwaarden geldig vanaf 1 juni 2022:

- Inschrijvingsprijs van de aandelen: € 195
- Nominale waarde: € 150
- Emissiepremie (agio): € 45

Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:

- kosten van het ophalen van kapitaal € 21,06
- onderzoeks- en beleggingskosten € 2,34

Inschrijvingsprijs na aftrek van de overige kosten € 195

De beheermaatschappij ontvangt van de SCPI bij inschrijving een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). Deze commissie omvat:

- de kosten voor het ophalen van kapitaal van 10,80% inclusief belastingen (de commissie is vrijgesteld van btw, overeenkomstig artikel 261-C-1e van het Frans algemeen belastingwetboek);
- de onderzoeks- en beleggingskosten van 1,20% incl. belastingen (de commissie is vrijgesteld krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006).

Deze voorwaarden worden vermeld op het inschrijvingsformulier en gepubliceerd in het Franse staatsblad (BALO).

Wijzigingen worden medegedeeld in het kwartaalbericht en leiden tot een bijwerking van dit prospectus en worden gepubliceerd in het BALO in geval van verandering van de emissievoorwaarden (prijs, dividendrechten, enz.).

Er kunnen geen nieuwe aandelen uitgegeven worden ter verhoging van het kapitaal, zolang:

- het startkapitaal niet volledig volgestort is;
- niet voldaan is aan de terugkoopverzoeken van aandelen zoals vermeld in het register voorzien door artikel 422-218 van het algemeen reglement van de Franse AFM tegen een prijs lager dan of gelijk aan de inschrijvingsprijs.

8 - BANKGARANTIE

In overeenstemming met artikel L.214-116 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer moet op het statutaire maximumkapitaal, dat wil zeggen acht miljoen honderdduizend euro (€ 8.100.000), door het publiek worden ingeschreven voor minstens 15%, oftewel één miljoen tweehonderdvijftienduizend euro (€ 1.215.000), binnen één jaar na openstelling van de inschrijving.

Om aan deze verplichting te voldoen, heeft de bank BNP PARIBAS op 22-02-2017 een bankgarantie aan de vennootschap afgegeven van één miljoen vierhonderd achtennegentigduizend vijfhonderd euro (€ 1.498.500), bij ontvangst van de originele door de bank afgegeven bankgarantie. Deze garantie garandeert de aandeelhouders van de SCPI, met uitzondering van de oprichtende aandeelhouders, de terugbetaling van het bedrag van de inschrijvingsprijs van de aandelen die zij bezitten wanneer deze garantie van kracht wordt.

Als aan deze verplichting niet wordt voldaan, dan wordt de SCPI ontbonden en wordt het bedrag van hun inschrijving aan alle aandeelhouders terugbetaald met uitzondering van de oprichtende aandeelhouders.

Deze garantie kan niet worden ingeroepen:

- indien de van het publiek ontvangen inschrijvingen tussen de datum van openstelling van de inschrijvingen voor het publiek, zoals vermeld in de kennisgeving van het BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires, Franse staatsblad), en het verstrijken van de termijn van één jaar vanaf die datum, niet 15% van het maximumkapitaal van de SCPI, zoals vastgesteld in de statuten, bereiken;
- na bewijs dat de beheermaatschappij van de SCPI binnen vijftien dagen na het verstrijken van de voornoemde wettelijke termijn van één jaar aan de Franse Autoriteit Financiële Markten en de bank een aangetekende brief met ontvangstbewijs heeft gestuurd onder vermelding van de datum van de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering die moet besluiten over de ontbinding van de SCPI en onder vermelding van de lijst van de inschrijvers en de terug te betalen bedragen;
- nadat de SCPI aan de bank de notulen heeft voorgelegd van de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering die heeft besloten over de ontbinding van de SCPI en de volledige lijst van de aandeelhouders die gebruikmaken van de bankgarantie (met uitzondering van de oprichters), met hun naam en adres en het aantal aandelen dat zij bezitten;
- Als aan deze verplichting niet wordt voldaan, dan wordt de SCPI ontbonden en wordt het bedrag van hun inschrijving aan alle aandeelhouders terugbetaald met uitzondering van de oprichtende aandeelhouders.

Op 21 juni 2017 bedroeg het aandelenkapitaal van de SCPI CORUM XL blijkens de verklaring van de accountant van 28 juni 2017 nominaal € 2.088.450, oftewel circa 25,78% van het statutair maximumkapitaal.

De door de bank BNP PARIBAS op 22 februari 2017 afgegeven bankgarantie is derhalve nietig sinds op 21 juni 2017 het bedrag van € 2.575.755 overschreden is door inschrijving van het publiek en dat op 21 juni 2017 meer dan 15% van het maximale aandelenkapitaal vertegenwoordigt.

HOOFDSTUK 2 - UITSTAPVOORWAARDEN

De beheermaatschappij garandeert de verkoop of terugkoop van aandelen niet.

1 - ALGEMENE BEPALINGEN

Een aandeelhouder die de terugkoop van al zijn aandelen of een deel daarvan wenst, beschikt over twee middelen, met inachtneming van de regels en beperkingen die in de statuten zijn vastgelegd, die in geval van blokkering van de terugkopen en onder de voorwaarden bedoeld in paragraaf 3 hieronder, zouden worden vervangen door de verkoop van aandelen op de secundaire markt door matching van koop- en verkooporders:

- de verkoop van aandelen (overdracht) zonder tussenkomst van de beheermaatschappij die de verkoop van de aandelen niet garandeert;
- het verzoek tot terugbetaling (terugkoop) van de aandelen gericht aan de beheermaatschappij.

Elke aandeelhouder bezit minstens een aandeel of het equivalent daarvan in aandelenfracties.

a) Register van de overdrachten

Iedere transactie die rechtstreeks tussen de aandeelhouders of tussen aandeelhouders en derden plaatsvindt, wordt als rechtstreekse overdracht beschouwd.

De overdracht wordt vrij overeengekomen tussen de partijen.

De inschrijving van de transactie in het aandeelhoudersregister wordt dan geacht de schriftelijke overdrachtsakte te vormen zoals voorzien door artikel 1865 van het Frans burgerlijk wetboek en wordt vanaf dat moment inroepbaar jegens de vennootschap en derden.

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 register.

Elke overdracht van aandelen wordt geacht plaatsgevonden te hebben op de datum waarop de overdrachten worden ingeschreven in het register.

b) Aan de vennootschap te verzenden documenten

Voor iedere inschrijving van overdrachten in het register van de overdrachten dienen de certificaten op naam aan de vennootschap terugbezorgd te worden. In het geval van een overdracht dient de cedent de overdracht aan de beheermaatschappij te betekenen door deze het volgende toe te sturen:

- de door de houder van de aandelen ondertekende overdrachtsstaat met nummer 2759 met vermelding van de voor- en achternaam en het adres van de begunstigde van de mutatie en het aantal overgedragen aandelen;
- de door de begunstigde ondertekende aanvaarding van de overdracht;
- het bewijs van betaling aan de Franse staatskas van de registratierechten;
- indien van toepassing, de authentieke of onderhandse akte van overdracht.

De beheermaatschappij stuurt de cessionaris een nieuw eigendomsbewijs van de aandelen nadat de overdrachtsformaliteiten vervuld zijn.

c) Dividendgerechtigde aandelen

De overgedragen aandelen 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 voorafgaand aan de datum waarop de overdracht heeft plaatsgevonden.

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.

Het door de cedent(en) ontvangen interim-dividend vóór de inschrijving van de overdracht blijft zijn eigendom.

d) Kosten

De kosten in verband met overdrachten worden nader uiteengezet in Hoofdstuk 3 Kosten, paragraaf 3 Overdrachtscommissie. De overdracht van aandelen tegen betaling is onderworpen aan een registratierecht van 5% dat ten laste komt van de koper.

2 - TERUGKOPEN DOOR AANDEELHOUDERS

Omdat de SCPI een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Het aandelenkapitaal mag echter niet als gevolg van terugkopen onder het hoogste bedrag zakken van de drie volgende bedragen:

- 10% van het statutair aandelenkapitaal;
- 90% van het uitstaande aandelenkapitaal zoals vastgesteld door de laatste Algemene Aandeelhoudersvergadering;
- het wettelijk minimum voor Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)), momenteel € 760.000.

Om de vennootschap voldoende flexibiliteit in het beheer te bieden, kan de Algemene Aandeelhoudersvergadering een terugkoopfonds oprichten en de hoogte daarvan vaststellen. Bij besluit van de Algemene Aandeelhoudersvergadering zullen de bedragen die aan dit fonds worden toegewezen afkomstig zijn uit de opbrengst van de verkoop van vastgoed of de gereserveerde winsten.

Op de datum van het onderhavige prospectus bestaat er geen terugkoopfonds.

De terugkoopverzoeken vallen onder de bepalingen van artikel 422-218 t/m 422-219 van het algemeen reglement van de Franse AFM.

a) Voorwaarden voor terugbetaling en gevolgen van terugkoop

Als de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er geen terugkoopfonds bestaat, kunnen zich twee gevallen voordoen:

1. Er bestaan inschrijvingsverzoeken voor hetzelfde of een hoger bedrag: terugbetaling op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs, verminderd met de aan de beheermaatschappij verschuldigde commissie;
2. De beheermaatschappij stelt vast dat aan de in het register ingeschreven terugkoopverzoeken, die minstens 10% vertegenwoordigen van de door de vennootschap uitgegeven aandelen, niet voldaan is binnen een termijn van 12 maanden, in welk geval de beheermaatschappij volgens de bepalingen van artikel L.214-93 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer de Franse Autoriteit Financiële Markten onmiddellijk hiervan in kennis stelt en binnen twee maanden vanaf deze kennisgeving een buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering bijeenroept om een verlaging van de aandelenprijs of de verkoop van een of meerdere vastgoedbeleggingen voor te stellen volgens de bepalingen van artikel L.214-114 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

In dit laatste geval worden de aandeelhouders door de beheermaatschappij geïnformeerd dat de terugkoop uitgesteld dient te worden.

b) Terugkoopprijs

De terugbetaling vindt plaats op basis van de terugkoopwaarde die als volgt wordt vastgesteld, respectievelijk voor de twee bovenstaande gevallen:

1. € 171,60 per aandeel sinds de openstelling van de inschrijvingen voor het publiek. Deze prijs komt overeen met de huidige inschrijvingsprijs van €195, verminderd met de inschrijvingscommissie van €23,40, inclusief belastingen;
2. nieuwe liquidatiewaarde, vastgesteld na de verkoop van een of meerdere vastgoedbeleggingen.

In geval van een daling van de terugkoopprijs stelt de beheermaatschappij de aandeelhouders die terugkoopverzoeken hebben ingediend per aangetekende brief met ontvangstbewijs hiervan in kennis, uiterlijk daags voor de datum van inwerkingtreding. Indien de aandeelhouders binnen een termijn van 15 dagen vanaf de datum van ontvangst van de aangetekende brief met ontvangstbevestiging niet reageren, wordt het terugkoopverzoek gehandhaafd geacht tegen de nieuwe prijs. Deze informatie staat vermeld in de kennisgevingsbrief.

Als de terugkoop niet gecompenseerd wordt, kan geen terugbetaling plaatsvinden tegen een hogere of lagere prijs dan de liquidatiewaarde, verminderd met 10%, behoudens toestemming van de Franse AFM.

c) Register van terugkoopverzoeken

Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd.

d) Aan de vennootschap te verzenden documenten

De aandeelhouder die terugkoop wenst, stuurt zijn verzoek aan de beheermaatschappij per aangetekende brief met ontvangstbevestiging onder toevoeging van het aandelencertificaat of de aandelencertificaten.

De aandelen worden geannuleerd.

3 - OVERDRACHTEN VOLGENS DE BEPALINGEN VAN ARTIKEL L.214-93 VAN DE FRANSE WET OP GELD- EN EFFECTENVERKEER IN GEVAL VAN BLOKKERING VAN DE TERUGKOPEN

De inschrijving van orders in het register zoals bedoeld in artikel 422-205 van het algemeen reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten van een SCPI met veranderlijk kapitaal vormt een passende maatregel in de zin van artikel L. 214-93 II van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

De toepassing van deze maatregel brengt de opschorting van terugkoopverzoeken met zich mee. De koop- en verkooporders dienen op straffe van nietigheid ingeschreven te worden in het register dat bijgehouden wordt op het hoofdkantoor van de vennootschap zoals voorzien door artikel L. 214-93 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

a) Algemene informatie

De beheermaatschappij dient aan iedereen die hierom verzoekt mededeling te doen van de vijf hoogste koopprijzen en de vijf laagste verkooprijzen die vermeld staan in het register, evenals de gevraagde en geboden aantallen tegen deze prijzen.

De uitvoeringsprijs en het aantal over te dragen aandelen worden bekendgemaakt op dag waarop de prijs vastgesteld wordt:

- op de website www.corum.nl
- telefonisch bij de beheermaatschappij op nummer +31 (0)20 237 1910.

b) Periodieke vaststelling van de uitvoeringsprijs

De in het register ingeschreven koop- en verkooporders worden periodiek met regelmatige tussenpozen en op vaste tijden met elkaar gematcht om één uitvoeringsprijs te bepalen waartegen het grootste aantal aandelen overgedragen kan worden.

De uitvoeringsprijs wordt vastgesteld op de laatste werkdag van elke maand om 12.00 uur of, als dit een vrije dag is, de eerstvolgende werkdag.

Om opgenomen te kunnen worden in de maandelijkse tradematching, dienen de orders uiterlijk twee werkdagen voor de vaststelling van de uitvoeringsprijs om 16.00 uur ontvangen te zijn en te voldoen aan de geldigheidsvoorwaarden.

De beheermaatschappij kan door marktomstandigheden gedwongen worden om deze periodiciteit te wijzigen onder voorbehoud dat zij de opdrachtgevers, de intermediairs en het publiek hier minstens zes dagen voor de ingangsdatum van de uitvoeringsprijs van in kennis stelt via alle geschikte middelen en met name via het informatiebulletin en de website van de SCPI.

c) Uitvoering en reglement

De orders worden uitgevoerd zodra de uitvoeringsprijs is vastgesteld en uitsluitend tegen die prijs door de beheermaatschappij die de aldus uitgevoerde transacties onmiddellijk inschrijft in het aandeelhoudersregister en die aan de cedenten de hen toekomende bedragen betaalt uit de fondsen van kopers, binnen een termijn van vijftien werkdagen vanaf de afsluiting van de tradematching.

De uitvoeringsprijs is de prijs waartegen het grootste aantal aandelen overgedragen kan worden, waarbij opgemerkt dient te worden dat de kooporders die tegen de hoogste prijs en de verkooporders die tegen de laagste prijs zijn ingeschreven voorrang hebben.

d) Kosten

De kosten in verband met de overdrachten worden nader uiteengezet in Hoofdstuk 3 paragraaf 3 Overdrachtscommissie. De overdracht van aandelen tegen betaling is onderworpen aan een registratierecht van 3% dat ten laste komt van de koper.

e) Koop- en verkooporders plaatsen

Beleggers die aandelen wensen te kopen, dienen rechtstreeks aan de beheermaatschappij of via een gemachtigde intermediair, per aangetekende brief met ontvangstbewijs een naar behoren ingevulde en ondertekende kooporder te richten, onder vermelding van het aantal te kopen aandelen en de te betalen maximumprijs, inclusief alle kosten. De kooporders kunnen gelden voor een bepaalde duur.

Beleggers die aandelen wensen te verkopen, dienen rechtstreeks aan de beheermaatschappij of via een gemachtigde intermediair, per aangetekende brief met ontvangstbewijs een naar behoren ingevulde en ondertekende verkooporder te richten, onder vermelding van het aantal te verkopen aandelen en de minimaal gewenste overdrachtprijs. De verkooporders gelden voor een jaar, met een mogelijkheid tot verlenging van maximaal 12 maanden op uitdrukkelijk verzoek van de aandeelhouder.

De opdrachtgever (voor de verkoop en koop) heeft de mogelijkheid, door vermelding op het orderformulier, te kiezen voor een volledige of gedeeltelijke uitvoering van zijn order.

Koop- of verkooporders kunnen op dezelfde wijze gewijzigd of geannuleerd worden. Door de wijziging van een geplaatste order gaat de plaats op de inschrijvingslijst verloren wanneer de belegger die de order plaatst:

- de maximale prijs verhoogt wanneer het een verkooporder betreft of verlaagt wanneer het een kooporder betreft;
- het aantal aandelen verhoogt;
- de order wijzigt van kopen in verkopen, of van verkopen in kopen.

Formulieren voor de koop of verkoop van aandelen en formulieren voor de wijziging of annulering van orders, zijn op verzoek verkrijgbaar bij de beheermaatschappij.

De orders kunnen ook per fax geplaatst worden met verzending van een ontvangstbewijs, of elektronisch als het bewijs van ontvangst geleverd kan worden; in alle gevallen mits de order bevestigd wordt door verzending van het origineel per post met ontvangstbewijs.

f) Dekking van de orders

De beheermaatschappij verzoekt om dekking van de kooporders. Voor dit doel vereist de beheermaatschappij betaling aan de SCPI van de totale koopprijs zoals vermeld in de kooporder, inclusief kosten.

Door deze verplichte dekking kunnen kooporders slechts geplaatst worden als de koopprijs daadwerkelijk betaald is. De termijn na afloop waarvan de in het register ingeschreven orders geannuleerd worden als de betaling niet gedaan is, is als volgt: de betaling dient ontvangen te zijn uiterlijk twee werkdagen voor de datum van de tradematching om 16.00 uur.

De op de vennootschap van toepassing zijnde en door de beheermaatschappij vastgestelde voorwaarden staan vermeld op het kooporderformulier.

De betaalde bedragen worden geboekt op een speciale rekening op naam van de SCPI CORUM XL. Deze rekening draagt geen rente. Wanneer de order wordt uitgevoerd, wordt de dekking gebruikt ter betaling van de verworven aandelen inclusief transactiekosten.

g) Blokkering van de markt

Als de beheermaatschappij vaststelt dat de sinds meer dan 12 maanden in het register ingeschreven verkooporders minstens 10% van de door de vennootschap uitgegeven aandelen vertegenwoordigen, stelt zij de Franse Autoriteit Financiële Markten hier onmiddellijk van in kennis en roept zij binnen twee maanden vanaf deze kennisgeving een buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering bijeen om deze voor te stellen het vastgoed geheel of gedeeltelijk te verkopen of om enige andere passende maatregel te treffen.

h) Opschorting van de inschrijving van orders in het register

Onder opgaaf van redenen en onder haar aansprakelijkheid kan de beheermaatschappij de inschrijving van orders in het register opschorten na de Franse AFM hiervan in kennis gesteld te hebben.

Wanneer deze opschorting het gevolg is van een belangrijke gebeurtenis die, wanneer het publiek hier kennis van had, een significante invloed zou kunnen hebben op de uitvoeringsprijs van de aandelen of op de situatie en rechten van de aandeelhouders, gaat de beheermaatschappij over tot annulering van de in het register ingeschreven orders. Zij stelt elke opdrachtgever en intermediair hier persoonlijk van in kennis per aangetekende brief met ontvangstbewijs en maakt deze beslissing onder opgave van redenen openbaar op haar website.

HOOFDSTUK 3 - KOSTEN

Alle aan de beheermaatschappij verschuldigde bedragen blijven definitief in haar bezit en worden op geen enkel moment en om welke reden dan ook terugbetaald.

1 - INSCHRIJVINGSCOMMISSIE

De beheermaatschappij ontvangt bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio).

De inschrijvingscommissie dekt:

- de kosten voor het ophalen van kapitaal van 10,80% inclusief belastingen (de inschrijvingscommissie is vrijgesteld van btw, overeenkomstig artikel 261-C-1e van het Frans algemeen belastingwetboek);
- de onderzoeks- en beleggingskosten van 1,20% incl. belastingen (de commissie is vrijgesteld krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006).

2 - BEHEERVERGOEDING

De beheermaatschappij ontvangt een beheervergoeding:

- In de eurozone is deze vastgesteld op 13,20% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten excl. belastingen en financiële baten, die als volgt zijn opgesplitst:
 - 8,40% incl. belastingen voor de administratie, hetgeen alle kantoor- en personeelskosten dekt voor het beheer van de vennootschap (met name de boekhouding, het bijhouden van het aandelhoudersregister, het kantoor en het personeel) en de winstuitkering (vrijgestelde commissie krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006);
 - 4% excl. belastingen, oftewel 4,80% incl. belastingen (tegen het op 1 januari 2016 van kracht zijnde btw-tarief) voor het beheer van vastgoedexploitatie.
- Buiten de eurozone is deze vastgesteld op 16,80% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten excl. belastingen en financiële baten, na aftrek van de kosten, die als volgt zijn opgesplitst:
 - 11,38% incl. belastingen voor de administratie, hetgeen alle kantoor- en personeelskosten dekt voor het beheer van de vennootschap (met name de boekhouding, het bijhouden van het aandelhoudersregister, het kantoor en het personeel) en de winstuitkering (vrijgestelde commissie krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006);
 - 4,52% excl. belastingen, oftewel 5,42% incl. belastingen (tegen het op 1 januari 2016 van kracht zijnde btw-tarief) voor het beheer van vastgoedexploitatie.

De maximumbeheervergoeding is vastgesteld op 16,80% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten excl. belastingen en financiële baten, waarbij dit maximale tarief zou overeenkomen met vastgoed dat zich uitsluitend buiten de eurozone bevindt.

Deze beheervergoeding wordt elk kwartaal voldaan. Maandelijks worden er voorschotten ingehouden door de beheermaatschappij naar rato van de geïnde huren.

De commissie dekt alle nodige kantoor- en personeelskosten voor het beheer van de vennootschap (boekhouding, het bijhouden van het aandelhoudersregister, het kantoor en het personeel), de inning van de huuropbrengsten en de uitkering van de winst.

De vergoeding dekt niet alle andere uitgaven ten laste van de SCPI, die rechtstreeks de volgende bedragen betaalt:

- de kosten met betrekking tot de verwerving van en de rechten op vastgoed en de verhuur daarvan, waaronder met name de registratiekosten, de belastingen en kosten die betaald moeten worden over de verwerving van vastgoed, de honoraria van notarissen en opstellers van akten, makelaarskosten, audits, juridisch advies, enz;
- de inrichtingskosten, inclusief de honoraria van architecten of ontwerp bureaus, evenals de overige eventuele kosten;
- de kosten voor technisch beheer, onderhoud, reparatie of wijziging van het vastgoed;
- de verzekeringen, belastingen en heffingen, het water- en elektriciteitsverbruik en in algemene zin alle lasten op vastgoed;
- de kosten van oproeping en organisatie van de Algemene Aandelhoudersvergaderingen en de Raad van Toezicht en van informatie aan de aandelhouders;
- de kosten van de leden van de Raad van Toezicht;
- de kosten van de accountants;
- expertise- en proceskosten;
- bewaarderskosten;
- de kosten van de publicatie en het opstellen, drukken en verzenden van alle informatieve documenten aan de aandelhouders;
- de bijdragen, het lidmaatschapsgeld of premies voor regelgevende instanties en beroepsorganisaties.

3 - OVERDRACHTSCOMMISSIE

In geval van rechtstreekse overdrachten, evenals voor kosteloze mutaties (donaties/nalatenschappen) ontvangt de beheermaatschappij een vaste commissie van € 240 incl. belastingen (vrijgestelde commissie krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006) aan administratiekosten van de verkoper, donateur of rechthebbende, ongeacht het aantal overgedragen aandelen.

De overdracht van aandelen tegen betaling is onderworpen aan een registratierecht van 5% dat ten laste komt van de koper.

4 - COMMISSIE OVER DE VERMOGENSWINST OP VASTGOED

Een commissie over de vermogenswinst wordt uitsluitend ingehouden door de beheermaatschappij wanneer kapitaalwinst is gegenereerd.

De commissie is gelijk aan 5% incl. belastingen van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs.

Deze commissie, vrijgesteld krachtens artikel 135, lid 1, punt g) van de richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006, wordt ingehouden op het moment van de ondertekening van de definitieve akte.

5 - COMMISSIE VOOR TOEZICHT EN CONTROLE OP DE UITVOERING VAN WERKZAAMHEDEN AAN VASTGOED

Voor het toezicht op en de controle van de werkzaamheden zal door de beheermaatschappij een commissie in rekening worden gebracht als vergoeding voor haar opdracht om de werkzaamheden te monitoren en controleren. Deze commissie bedraagt 1% excl. belastingen van de verrichte werkzaamheden excl. belastingen en wordt ingehouden telkens als deze laatste worden opgeleverd.

HOOFDSTUK 4 - WERKING VAN DE VENNOOTSCHAP

1 - ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERINGEN

a) Deelname

Alle aandeelhouders hebben het recht de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen bij te wonen; zij kunnen zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, die verplicht uit het midden van de aandeelhouders gekozen dient te worden.

De volmachten die verleend worden aan elke gemachtigde of aan de voorzitter van de vergadering dienen de voor- en achternaam en het adres van elke volmachtgever te vermelden en het aantal aandelen in zijn/haar bezit. De voorzitter van de vergadering stemt voor de besluiten die door de beheermaatschappij voorgesteld en goedgekeurd worden.

In geval van splitsing van de aandelen kunnen de eigenaren van de aandelenfracties zich hergroeperen. Zij dienen zich in dat geval te laten vertegenwoordigen door een en dezelfde persoon, al dan niet uit hun midden gekozen, en in onderling overleg benoemd of zo niet door de rechtbank aangewezen op verzoek van de meest gerede aandeelhouder. De aldus aangewezen persoon oefent voor elke groep de eigendomsrechten van een geheel aandeel uit.

Iedere aandeelhouder kan per post stemmen met een formulier. Dit formulier dient aan de verschillende documenten toegevoegd te worden, die naar de aandeelhouders met de oproeping van de Algemene Aandeelhoudersvergadering toegezonden moeten worden, minstens 15 dagen voor de datum waarop genoemde vergadering gehouden wordt na een eerste oproeping.

b) Oproeping

De Algemene Aandeelhoudersvergaderingen worden opgeroepen door de beheermaatschappij. Zo niet, dan kunnen zij ook opgeroepen worden door:

- de Raad van Toezicht;
- een accountant;
- een door de rechtbank aangewezen gemachtigde op verzoek van iedere betrokkene in spoedgevallen of van een of meerdere aandeelhouders die minstens een tiende deel van het aandelenkapitaal vertegenwoordigen;
- de vereffenaars.

De aandeelhouders worden opgeroepen voor de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen door een kennisgeving in het Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO, Franse staatsblad) en per gewone brief die hen rechtstreeks wordt toegezonden. Onder voorbehoud van betaling van de portokosten aan de beheermaatschappij kunnen de aandeelhouders verzoeken per aangetekende brief te worden opgeroepen.

Indien een aandeelhouder de beheermaatschappij daartoe minstens 20 dagen voor de datum van de komende vergadering schriftelijk toestemming verleent, kunnen de aandeelhouders ook op elektronische wijze in plaats van per post opgeroepen worden.

De aandeelhouders die ermee instemmen de documenten van de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen op elektronische wijze te ontvangen, dienen aan de beheermaatschappij hun e-mailadres kenbaar te maken en haar in kennis te stellen van eventuele wijzigingen daarvan. Zij kunnen de beheermaatschappij te allen tijde per aangetekende brief met verzoek om ontvangstbevestiging vragen om hen de documenten voortaan per post toe te zenden.

De termijn tussen de datum van kennisgeving van de oproeping of de datum van verzending van de brieven als deze verzending later plaatsvindt, en de datum van de Algemene Aandeelhoudersvergadering dient minstens vijftien dagen te bedragen na de eerste oproeping en zes dagen na de volgende oproeping.

De aandeelhouders dienen verplicht eenmaal per jaar bijeengeroepen te worden voor een gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering ter goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar. De vergadering dient binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar gehouden te worden.

c) Quorum

Om geldig te kunnen besluiten, dienen de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen die bijeenkomen na een eerste oproeping samengesteld te zijn uit een aantal aanwezige, vertegenwoordigde of per post stemmende aandeelhouders:

- dat minstens een kwart van het kapitaal in bezit heeft in geval van gewone Algemene Aandeelhoudersvergaderingen die elk jaar bijeengeroepen worden ter goedkeuring van de jaarrekening van het afgelopen boekjaar;
- dat minstens de helft van het kapitaal in bezit heeft in geval van buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergaderingen die besluiten over statutenwijzigingen.

Mocht het aantal aandeelhouders niet bereikt worden, dan wordt een nieuwe Algemene Aandeelhoudersvergadering bijeengeroepen op dezelfde wijze als de eerste oproeping, die geldig kan stemmen over dezelfde besluiten, ongeacht het aantal aanwezige, vertegenwoordigde of per post stemmende aandeelhouders.

Elke aandeelhouder beschikt over een aantal stemmen dat evenredig is aan zijn aandeel in het kapitaal.

d) Meerderheid

De besluiten van de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen waarover de aanwezige, vertegenwoordigde of per post stemmende aandeelhouders beschikken, behalve de besluiten betreffende de benoeming van de Raad van Toezicht, die genomen worden bij meerderheid van de aanwezige en per post stemmende aandeelhouders.

e) Agenda

De Algemene Aandeelhoudersvergadering wordt opgeroepen om te beslissen over de agenda die is vastgesteld door de beheermaatschappij of, in afwezigheid hiervan, door de persoon die de vergadering van de Aandeelhoudersvergadering heeft uitgeroepen.

De aandeelhouders kunnen echter ontwerpbesluiten indienen als zij een bepaald gedeelte van het kapitaal bezitten.

Dit gedeelte bedraagt 5% als het kapitaal maximaal € 760.000 bedraagt.

Als het kapitaal hoger is dan € 760.000, dienen één of meerdere aandeelhouders een gedeelte van het kapitaal volgens onderstaande schaal te vertegenwoordigen:

- 4% over de eerste € 760.000;
- 2,50% over het gedeelte van het kapitaal tussen € 760.000 en € 7.600.000;
- 1% over het gedeelte van het kapitaal tussen € 7.600.000 en € 15.200.000;
- 0,50% over de rest van het kapitaal.

Elk gedeelte van dit kapitaal dient opgeteld te worden om het te vertegenwoordigen kapitaal te bepalen.

f) Mededeling aan de aandeelhouders

De kennisgeving en de oproepingsbrief van de Algemene Aandeelhoudersvergadering dienen melding te maken van de agenda en alle voorgestelde ontwerpbesluiten.

Aan de oproepingsbrief van de Aandeelhoudersvergadering dient een brochure toegevoegd te worden met:

- het verslag van de beheermaatschappij;
- het verslag of de verslagen van de Raad van Toezicht;
- het verslag of de verslagen van de accountants;
- als het een gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering betreft, zoals voorzien in het eerste lid van artikel L.214-103 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer: de balans, de resultatenrekening, de toelichting en de verslagen van de Raad van Toezicht en de accountants;
- het formulier/de formulieren van de stemming per brief of bij volmacht.

Als de agenda de aanstelling bevat van de leden van de Raad van Toezicht, dient de oproeping de voor- en achternaam, de leeftijd van de kandidaten en hun beroep van de afgelopen vijf jaar, de door de kandidaten binnen de vennootschap vervulde functies en het aantal aandelen in hun bezit te vermelden.

g) Stemming per brief

Iedere aandeelhouder kan per brief stemmen door middel van een formulier zoals voorzien door artikel L.214-105 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Voor de berekening van het quorum worden uitsluitend de formulieren in aanmerking genomen die de beheermaatschappij uiterlijk op de datum van de bijeenkomst van de Algemene Aandeelhoudersvergadering ontvangt.

Formulieren waarop geen stem is uitgebracht of die blijf geven van onthouding, worden beschouwd als negatieve stemmen.

Het stemformulier per brief dat aan de vennootschap toegezonden wordt, geldt voor de achtereenvolgend bijeengeroepen Aandeelhoudersvergaderingen met dezelfde agenda.

h) Schriftelijke raadpleging

De beheermaatschappij kan de aandeelhouders schriftelijk raadplegen en hen uitnodigen om buiten de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen om een gezamenlijk besluit per stemming per brief te nemen over alle onderwerpen waarvoor de wet niet voorziet in een Algemene Aandeelhoudersvergadering.

2 - BEPALINGEN BETREFFENDE DE WINSTVERDELING EN VOORZIENINGEN VOOR GROOT ONDERHOUD

a) Bepalingen betreffende de winstverdeling

De bepalingen voor financiële verslaglegging die van toepassing zijn op SCPI's worden geregeld door het besluit van 26 april 1995, gewijzigd door de ANC-regelgeving 2016-03 van 15 april 2016 en van toepassing op 1 januari 2017.

De netto-opbrengsten van het boekjaar, na aftrek van de algemene kosten en overige lasten van de vennootschap, inclusief alle voorzieningen en eventueel de afschrijvingen vormen de nettowinst.

De Algemene Aandeelhoudersvergadering bepaalt de hoogte van de aan de aandeelhouders in de vorm van dividend uit te keren winst. De uitkeerbare winst bestaat uit de winst van het boekjaar, na aftrek van verliezen en vermeerderd met de ingehouden winst.

Tijdens het boekjaar kan de beheermaatschappij overeenkomstig de statuten besluiten om maandelijkse voorschotten op de uitkeerbare winst te betalen evenredig aan de rechten van elke aandeelhouder en de datum waarop de aandelen dividendgerechtigd zijn geworden, op voorwaarde dat een accountant een verklaring afgeeft waaruit blijkt dat de vennootschap tijdens het boekjaar, na de nodige afschrijvingen en vorming van eventuele voorzieningen, en indien van toepassing na aftrek van eerdere verliezen en rekening houdend met de ingehouden winst, een nettowinst gemaakt heeft die hoger is dan het interim-dividend.

Dit interim-dividend wordt binnen dertig dagen na de boekhoudkundige afsluitingsdatum uitgekeerd.

b) Voorzieningen voor groot onderhoud

De voorzieningen voor groot onderhoud dat noodzakelijk is vanwege de staat van het vastgoed zijn bedoeld als garantie voor deze uitgaven.

De beheermaatschappij ziet erop toe dat voor de uitvoering van grote reparaties voldoende voorzieningen getroffen zijn in de boekhouding van de vennootschap. De voorziening wordt bepaald per pand, afhankelijk van het meerjarige uitvoeringsplan van de werkzaamheden over de komende vijf jaar.

3 - BEPALINGEN TER BESCHERMING VAN DE RECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS

a) Bijzondere overeenkomsten

Iedere overeenkomst tussen de vennootschap en de beheermaatschappij of enige aandeelhouder daarvan dient op advies van de accountant en de Raad van Toezicht goedgekeurd te worden door de Algemene Aandeelhoudersvergadering.

De vennootschap verbindt zich ertoe voorafgaand aan de aankoop van vastgoed dat de verkoper direct of indirect bindt aan de beheermaatschappij, dit pand te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur en door de Franse AFM erkende onafhankelijke taxateur.

b) Rechtstreekse verkoop

De rechtstreekse verkoop van bancaire en financiële diensten wordt geregeld door artikel L.341-1 en volgende van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Deze kunnen voornamelijk worden verleend via instellingen zoals bedoeld in artikel L.341-3 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer (kredietinstellingen, beleggingsmaatschappijen, verzekeringsmaatschappijen en financiële beleggingsadviseurs).

Alleen aandelen van Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)) waarvan de statuten voorzien in een beperking van de aansprakelijkheid van elke aandeelhouder ter hoogte van zijn aandeel in het kapitaal (waarin de statuten van de SCPI voorzien) mogen rechtstreeks worden verkocht.

De publicatie is onderworpen aan de bepalingen van het algemeen reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten die voorziet dat elke publicatie melding dient te maken van:

- de naam van de vennootschap van de SCPI;
- het bestaan van het geldige, door de Franse AFM goedgekeurde prospectus en de plaatsen waar men dit gratis kan verkrijgen;
- het nummer van het BALO (het Franse staatsblad) waarin de kennisgeving is verschenen.

4 - BELASTINGREGIME

Onderstaande informatie wordt verstrekt op basis van de bepalingen die van toepassing zijn op de datum van opstelling van dit document en onder voorbehoud van latere wetswijzigingen.

Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)) vallen onder het belastingregime zoals voorzien door artikel 239 septies van het Franse algemeen belastingwetboek.

De door de beheermaatschappij verstrekte informatie kan niet in de plaats komen van de informatie die wordt verstrekt in het kader van individueel belastingadvies en de aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat de belastingheffing over eventuele kapitaalwinst en inkomsten afhankelijk kan zijn van de persoonlijke fiscale situatie van de beleggers en hun fiscale woonplaats.

Ze zijn niet onderworpen aan vennootschapsbelasting. Hun aandeelhouders zijn persoonlijk belastbaar over de winst van de vennootschap ter hoogte van hun aandeel in het belastbare resultaat van de SCPI, ofwel via de inkomstenbelasting als het

natuurlijke personen betreft, ofwel via de vennootschapsbelasting als zij onder deze belasting vallen.

De inkomsten van de SCPI bestaan voornamelijk uit huurinkomsten plus eventuele financiële inkomsten uit kortetermijnbeleggingen totdat het opgehaald kapitaal daadwerkelijk in vastgoed belegd is.

De aandeelhouders ontvangen elk jaar van de beheermaatschappij een document aan de hand waarvan zij hun inkomsten kunnen opgeven.

Voor zover de SCPI tot doel heeft een vastgoedportefeuille op te bouwen buiten de Franse grenzen, moeten de belastingregels die van toepassing zijn op inkomsten uit Franse en buitenlandse bronnen worden gespecificeerd.

a) Inkomsten

Aandeelhouders die als natuurlijke personen hun aandelen bezitten in het kader van hun privévermogen

De mogelijke inkomsten van de SCPI omvatten voornamelijk baten uit vastgoed omdat de beschikbare kasstromen van de SCPI bedoeld zijn voor belegging in kortetermijn- en liquide instrumenten.

Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)) vallen onder het belastingregime zoals voorzien door artikel 8 van het Frans algemeen belastingwetboek, wat betekent dat hun aandeelhouders persoonlijk belastingplichtig zijn, ter hoogte van hun aandeel in het belastbare resultaat van de vennootschap.

Het belastbare resultaat bestaat uit de netto inkomsten van de vennootschap, dat wil zeggen de geïnde baten minus de betaalde lasten. Aangezien het boekhoudkundig resultaat volgens verschillende regels wordt bepaald, d.w.z. op basis van de inkomsten en uitgaven van het boekjaar, zelfs als ze niet ontvangen of betaald zijn, is er sprake van een vertekening tussen de inkomsten van de SCPI en de belastbare inkomsten die aan de aandeelhouders worden toegerekend.

Inkomsten uit onroerend goed in het buitenland

Door de toepassing van de bilaterale belastingverdragen ter voorkoming van dubbele belastingen worden in het buitenland ontvangen inkomsten uit vastgoed belast in het land waar het vastgoed zich bevindt en zijn vrijgesteld van de Franse belasting, onder voorbehoud van de zogeheten regel van het effectief belastingtarief of belastingkrediet. Deze regel betekent:

- a) ofwel het bedrag van de inkomsten uit het buitenland valt niet onder de grondslag van de Franse belasting, maar wordt uitsluitend in aanmerking genomen voor het belastingtarief van de Franse inkomstenbelasting;
- b) ofwel het bedrag van de inkomsten uit het buitenland valt onder de grondslag van de Franse belasting, maar een belastingkrediet voor een bedrag dat even hoog is als de belasting die betaald zou zijn in Frankrijk, wordt afgetrokken van de verschuldigde belasting.

Indien de belastingregels van het land waar het vastgoed zich bevindt de in Frankrijk wonende aandeelhouders verplichten een verklaring af te leggen aan de belastingautoriteiten van dat land, dan verbindt de beheermaatschappij zich ertoe de in Frankrijk wonende aandeelhouders alle documenten te verstrekken die nodig zijn voor een dergelijke verklaring.

CORUM XL int de in het buitenland betaalde belasting. In geval van latere verrekening van de buitenlandse belasting verrekent de beheermaatschappij jaarlijks het verschil tussen de op de dag van verrekening aanwezige aandeelhouders.

Huurinkomsten zijn vrijgesteld van socialezekerheidsbijdragen in Frankrijk, voor zover de Franse algemene sociale bijdrage (CSG) en de Franse bijdrage voor de terugbetaling van de overheidsschuld (CRDS) belastingen zijn die binnen het toepassingsgebied van de belastingverdragen vallen.

Inkomsten uit onroerend goed in Frankrijk

Voor hun aandeel in de winst van de vennootschap zijn de aandeelhouders van CORUM XL onderworpen aan de inkomstenbelasting in de categorie inkomsten uit onroerend goed.

1°) INKOMSTEN UIT ONROEREND GOED VAN IN FRANKRIJK WONENDE AANDEELHOUDERS

Er moet onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds het feitelijke regime waarbij rekening wordt gehouden met het netto-inkomen, dat gelijk is aan het verschil tussen het belastbaar inkomen en de aftrekbare kosten, en anderzijds het belastingregime voor lage inkomsten uit onroerend goed (micro-foncier), waarbij de belastinggrondslag uitsluitend is gebaseerd op de ontvangen bruto-inkomsten.

Stelsel van het gemene recht

De SCPI bepaalt voor elk aandeel het netto belastbare inkomen uit onroerend goed. Het belastbare inkomen is niet het uitgekeerde inkomen. Inkomsten uit de verhuur van panden vallen in de categorie inkomsten uit onroerend goed.

Belastingtechnisch gezien is het netto jaarinkomen gelijk aan het verschil tussen de ontvangen bruto-inkomsten en de daadwerkelijk betaalde aftrekbare uitgaven. Het belastbare inkomen wordt dus berekend op basis van de bruto inkomsten uit onroerend goed, met aftrek van de toegestane lasten.

De door de SCPI aangegeven inkomsten uit onroerend goed (of het tekort als het verschil tussen de inkomsten en de uitgaven negatief is) worden opgeteld bij de overige inkomsten (of tekorten) uit onroerend goed van de belastingplichtige om de totale netto inkomsten uit onroerend goed van het jaar vast te stellen.

Als de totale netto inkomsten uit onroerend goed positief zijn, worden deze opgeteld bij de inkomsten in de overige categorieën die de belastingplichtige eventueel ontvangen heeft en is aldus onderworpen aan progressieve inkomstenbelasting. Daarnaast dient hij socialezekerheidsbijdragen te betalen van 17,2% (op 1 januari 2018 van kracht zijnde tarief). Als hij negatieve inkomsten uit onroerend goed heeft, is dit in bepaalde gevallen aftrekbaar van de totale inkomsten.

De aftrek van de totale negatieve inkomsten uit onroerend goed is slechts definitief van toepassing wanneer de SCPI-aandelen drie jaar in bezit blijven na het jaar waarin het tekort van het totale inkomen afgetrokken werd.

Belastingregime voor lage inkomsten uit onroerend goed (micro-foncier)

Inkomsten uit onroerend goed afkomstig uit aandelen van de SCPI vallen in bepaalde omstandigheden onder het belastingregime voor lage inkomsten uit onroerend goed.

Verder kan een aandeelhouder van een SCPI die in de loop van het jaar geen inkomsten meer ontvangt uit rechtstreeks aangehouden vastgoed geen aanspraak maken op het belastingregime voor lage inkomsten uit onroerend goed. Hij is dan weer onderworpen aan het belastingregime op basis van de werkelijke kosten.

Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders

Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders zijn in Frankrijk belastbaar over inkomsten uit onroerend goed in Frankrijk. De hoogte van de door de beheermaatschappij aangegeven belastbare netto inkomsten uit onroerend goed van de SCPI-aandelen dient zoals vermeld voor de in Frankrijk woonachtige aandeelhouders opgegeven te worden in de rubriek "Inkomsten uit onroerend goed". Het is onderworpen aan het progressieve belastingtarief.

Echter en onder voorbehoud van de internationale belastingverdragen kan de volgens de bepalingen van artikel 197 A van het Frans algemeen belastingwetboek opeisbare belasting over Frans vermogen van niet-ingezetenen niet lager zijn dan 20% van het netto belastbare inkomen of 14,4% voor inkomsten afkomstig uit de Franse overzeese gebiedsdelen.

De inhouding van socialezekerheidsbijdragen op de inkomsten uit onroerend goed in Frankrijk zijn van toepassing op fiscaal ingezetenen in het buitenland.

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.

2°) FINANCIËLE INKOMSTEN

Het aandeel van de door de SCPI gerealiseerde financiële baten uit de belegging van de kasstromen is onderworpen aan een eenmalige vaste heffing (PFU) van 12,8% en socialezekerheidsbijdragen van 17,2%, oftewel een algemene vaste heffing van 30%.

De belastingplichtige kan echter elk jaar bij de indiening van de belastingaangifte uitdrukkelijk en onherroepelijk kiezen voor belastingheffing van dit deel onder het progressieve inkomstenbelastingtarief. De optie is algemeen en omvat alle andere inkomsten, nettowinsten, winsten en schulden van de belastingplichtige die onder het toepassingsgebied van de eenmalige vaste heffing (PFU) vallen.

Zodra zij worden betaald, moet de beheermaatschappij een bronbelasting van 12,8% heffen, een voorschot op de inkomstenbelasting, die zal worden bepaald volgens de PFU of het progressieve belastingtarief, en die ten laste van de deze laatste komt en eventueel kan worden teruggegeven indien deze hoger is dan de verschuldigde belasting.

Aandeelhouders waarvan het fiscale referentie-inkomen van het voorlaatste jaar lager is dan € 50.000 voor een alleenstaande of € 75.000 voor gehuwden en geregistreerde partners kunnen verzoeken om vrijstelling van deze bronheffing door aan de beheermaatschappij een beëdigde verklaring te verstrekken waarin zij hun fiscale situatie vermelden (artikel 242 quater van het algemeen belastingwetboek). Deze verklaring dient voor 30 november toegezonden te worden (of op het moment van inschrijving voor het eerste jaar) en jaarlijks vernieuwd te worden voor toepassing vanaf 1 januari van het volgende jaar. Zo niet, dan wordt de heffing toegepast op iedere aandeelhouder en op iedere nieuwe inschrijving.

3°) VERMOGENSBELASTING OVER ONROERENDE ZAKEN

Per 1 januari 2018 is de Franse vermogensbelasting afgeschaft en vervangen door vermogensbelasting over onroerende zaken.

De vermogensbelasting over onroerende zaken (IFI, Impôt sur la Fortune Immobilière) is van toepassing op natuurlijke personen die per 1 januari van het belastingjaar over een netto onroerend vermogen beschikken dat hoger is dan € 1.300.000 (drempel per 1 januari 2018). De belasting wordt vervolgens naar rato berekend.

De basis voor de vermogensbelasting over onroerende zaken is de nettowaarde op 1 januari van het belastingjaar van alle onroerende goederen en rechten van de belastingplichtige, evenals de aandelen van vennootschappen die aan hem toebehoren, tot het representatieve deel van de onroerende goederen of rechten die de vennootschap rechtstreeks of niet rechtstreeks bezit.

Indien het vermogen SCPI-aandelen bevat, dienen deze elk jaar opgegeven te worden voor de door de beheermaatschappij in het kwartaalbericht aangegeven waarde (IFI-waarde).

Aandeelhouders die als rechtspersonen onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en rechtspersonen of natuurlijke personen die onderworpen zijn aan de inkomstenbelasting in de categorieën BIC, BNC of BA.

1°) FRANSE INKOMSTEN

Het aandeel van het vennootschapsresultaat dat toekomt aan aandeelhouders als rechtspersoon is onderworpen aan de vennootschapsbelasting en wordt bepaald volgens de regels van artikel 38 en 39 van het algemeen belastingwetboek inzake industriële en commerciële winsten.

2°) BUITENLANDSE INKOMSTEN

In afwezigheid van een progressieve vennootschapsbelasting in Frankrijk hoeft geen rekening gehouden te worden met buitenlandse inkomsten voor de bepaling van het Frans belastbaar inkomen. Zij moeten dus afgetrokken worden van het totale inkomen van de SCPI.

3°) BIJZONDERE GEVALLEN VAN RECHTSPERSONEN DIE GEEN INGEZETENEN ZIJN

Niet in Frankrijk wonende aandeelhouders van een Franse personenvennootschap zijn in Frankrijk belastbaar voor hun aandeel in het resultaat van de vennootschap.

Voor buitenlandse bedrijven die SCPI-aandelen bezitten, zijn de via de SCPI gerealiseerde inkomsten in principe onderworpen aan de vennootschapsbelasting evenredig aan het aandeel in het resultaat dat overeenkomt met de rechten van de niet in Frankrijk

gevestigde vennootschap.

b) Kapitaalwinsten

Aandeelhouders die als natuurlijke personen onderworpen zijn aan de inkomstenbelasting in de categorie inkomsten uit onroerend goed en aandeelhouders die als rechtspersonen niet in Frankrijk gevestigd zijn

1°) FRANSE KAPITAALWINSTEN

De volgende informatie wordt verstrekt op basis van de bepalingen die van toepassing zijn per 1 januari 2018, onder voorbehoud van latere wetswijzigingen.

De belangrijkste kenmerken van dit belastingregime zijn de volgende:

- dit regime is van toepassing op natuurlijke personen en aandeelhouders van vennootschappen die onderworpen zijn aan inkomstenbelasting in de categorie inkomsten uit onroerend goed, in het kader van hun privévermogen, evenals niet in Frankrijk gevestigde rechtspersonen;
- kapitaalwinsten op onroerend goed zijn voortaan onderworpen aan een vaste heffing van 19%, eventueel vermeerderd met de belasting op bepaalde kapitaalwinsten op onroerend goed, wanneer deze gerealiseerd zijn door natuurlijke personen die woonachtig zijn in Frankrijk, in een lidstaat van de Europese Gemeenschap, Noorwegen, Liechtenstein en IJsland of een derde land (vermeerderd met socialezekerheidsbijdragen, oftewel een algemeen percentage van 36,2% per 1 januari 2018);
- de aangifte van de kapitaalwinst en de betaling van de betreffende belasting vindt plaats tijdens elke overdracht, ofwel door de notaris tijdens de verkoop van een pand, ofwel door de verkoper in geval van overdracht van SCPI-aandelen (die de beheermaatschappij kan machtigen om deze aangifte en betaling namens hem te verrichten), in de maand van de overdracht;
- sinds 1 september 2013 wordt verschil gemaakt in percentage en periode van bezit voor de bepaling van de belastinggrondslag van kapitaalwinsten op onroerend goed. De bruto kapitaalwinst (overdrachtprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit vanaf het 5e jaar en tot het 21ste jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% voor het 22ste jaar (1,60% voor de socialezekerheidsbijdragen), 9% voor elk jaar na het 22ste jaar voor uitsluitend de socialezekerheidsbijdragen. Als gevolg hiervan is de verkoop van onroerend goed vrijgesteld van vermogenswinstbelasting na afloop van een periode van 22 jaar en een aflossingsvrije periode van 30 jaar voor socialezekerheidsbijdragen. Bij een periode van bezit van 23 tot 30 jaar worden op kapitaalwinsten alleen socialezekerheidsbijdragen ingehouden;
- sinds 1 januari 2013 zijn kapitaalwinsten op onroerend goed onderworpen aan een speciale heffing als zij hoger zijn dan € 50.000. Bij overschrijding wordt de heffing berekend over de eerste euro, volgens een schaal waarin rekening gehouden wordt met een afvlakking en een percentage dat varieert van 2% tot 6% naargelang de hoogte van de kapitaalwinst. De belasting is gebaseerd op het bedrag van de belastbare kapitaalwinsten, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemene recht en in het bijzonder na toepassing van de aftrek voor de periode van bezit. De door SCPI's gerealiseerde kapitaalwinsten op onroerend goed zijn aan deze heffing onderworpen ter hoogte van het aandeel dat overeenkomt met de rechten van de aandeelhouders als natuurlijke personen. De belastbare drempel van € 50.000 wordt bepaald over alle aandeelhouders van de SCPI die onderworpen zijn aan de inkomstenbelasting;
- de overdracht van aandelen is onderworpen aan het Quemener-regime;
- de overdracht van vastgoed of reële vastgoedrechten is van belasting vrijgesteld als het bedrag per transactie niet hoger is dan € 15.000. Deze vrijstelling is niet van toepassing op de overdracht van aandelen.

Overigens heeft de beheermaatschappij voor de overdracht van SCPI-aandelen de bevoegdheid om namens de verkoper die haar hiervoor volmacht geeft de aangifte te doen en, in geval van een belastbare kapitaalwinst, de belasting te betalen door inhouding op de verkoopprijs van de aandelen. De verkoper blijft aansprakelijk voor de belasting en met name de van rechtswege toegepaste toeslagen en boetes die in het kader van een controle opgelegd kunnen worden.

Om de beheermaatschappij in staat te stellen deze formaliteiten te vervullen, verzoekt zij de verkopers van aandelen haar alle nodige inlichtingen te verstrekken voor de berekening van de eventuele belasting en de volmacht op dit gebied te verlenen tijdens de verstrekking van de opdracht.

Niet-ingezetene aandeelhouders dienen een fiscale vertegenwoordiger in Frankrijk aan te wijzen die zich ertoe verbindt alle formaliteiten te vervullen en de heffing namens hen te voldoen. Zij worden hiervan vrijgesteld als de overdrachtprijs lager is dan 150.000 euro of als het betreffende vastgoed lager dan 30 jaar in bezit is geweest.

2°) BUITENLANDSE KAPITAALWINSTEN

Door de toepassing van bilaterale belastingverdragen ter voorkoming van dubbele belastingen kunnen in het buitenland gerealiseerde kapitaalwinsten op onroerend goed geheel of gedeeltelijk belast worden in het land waar het onroerend goed zich bevindt en dientengevolge vrijgesteld worden van Franse belasting.

Aandeelhouders die als rechtspersonen onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en rechtspersonen of natuurlijke personen die onderworpen zijn aan de inkomstenbelasting in de categorieën BIC, BNC of BA.

1°) KAPITAALWINST OP ONROEREND GOED DOOR DE VERKOOP VAN VASTGOED DOOR DE SCPI

De kapitaalwinst op de verkoop van een pand door de SCPI is belastbaar volgens het regime van professionele kapitaalwinsten onder de voorwaarden van het gemene recht.

2°) KAPITAALWINST OP ONROEREND GOED DOOR DE VERKOOP VAN SCPI-AANDELEN

Over kapitaalwinsten op de verkoop van SCPI-aandelen is een fiscale heffing verschuldigd van 33,1/3%. De heffing wordt voldaan door een fiscale vertegenwoordiger.

5 - VERSLAGLEGGING

a) Jaarverslag

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 422-227 van het algemeen reglement van de Franse AFM wordt elk jaar, samen met de oproepingen voor de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeenkomt om de jaarrekening van de vennootschap goed te keuren, een jaarverslag verzonden met de volgende documenten:

- het jaarverslag van de beheermaatschappij over het afgelopen boekjaar;
- de jaarrekening en de toelichting voor de periode;
- het verslag van de Raad van Toezicht; en
- de verslagen van de accountants.

b) kwartaalbericht

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 422-228 van het algemeen reglement van de Franse AFM wordt binnen vijfenveertig dagen na afloop van elk kwartaal een kwartaalbericht verspreid met de belangrijkste nieuwsberichten over de vennootschap voor het laatste k.

HOOFDSTUK 5 - VENNOOTSCHAP, BESTUUR, DIRECTIE, CONTROLE, INFORMATIE VAN DE VENNOOTSCHAP

1 - DE VENNOOTSCHAP

NAAM VAN DE VENNOOTSCHAP:

“CORUM XL”

HOOFDKANTOOR:

1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland

NATIONALITEIT:

Frans

HANDELSREGISTER:

HANDELS- EN VENNOOTSCHAPSREGISTER VAN PARIJS ONDER NUMMER 824 562 581

RECHTSVORM:

SCPI - Franse vastgoedbeleggingsmaatschappij (société civile de placement immobilier (SCPI))

CORUM XL is een vennootschap die toestemming heeft aandelen publiekelijk te verkopen. Zij wordt geregeld door artikel 1832 en volgende van het Frans burgerlijk wetboek, met name artikel L.214-86 t/m L.214-120 en R.214-130 t/m R.214-160 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer, door het algemeen reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten, door alle latere wetsteksten en door de statuten.

DEPONERING VAN DE STATUTEN:

De statuten zijn op 23 december 2016 gepubliceerd in het blad Petites Affiches. DOELSTELLING VAN DE VENNOOTSCHAP:

Krachtens voornoemde wetgeving heeft de vennootschap voornamelijk tot doel vastgoed te verwerven en te beheren voor verhuur in Frankrijk en in het buitenland.

DUUR:

De vennootschap is opgericht voor een duur van 99 jaar vanaf de inschrijving daarvan in het handelsregister, behoudens verlenging of voortijdige ontbinding door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering.

BOEKJAAR:

Het boekjaar van de vennootschap begint op 1 januari en eindigt op 31 december. Het eerste boekjaar begint, bij wijze van uitzondering, op de datum van inschrijving van de SCPI en eindigt op 31 december 2017.

STARTKAPITAAL:

€ 5.179.050

MAXIMAAL STATUTAIR TOEGESTAAN AANDELENKAPITAAL:

€ 1.000.000.050

2 - BESTUUR

De SCPI wordt beheerd door vermogensbeheerder CORUM ASSET MANAGEMENT (CORUM AM):

HOOFDKANTOOR:

1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland

NATIONALITEIT:

Frans

RECHTSVORM:

Vereenvoudigde aandelenvennootschap

Nummer handelsregister:

Handels- en vennootschapsregister van Parijs onder nummer 531 636 546

DOELSTELLING VAN DE VENNOOTSCHAP:

Vermogensbeheer voor rekening van derden en collectief vastgoedbeheer op basis van het door de Franse AFM goedgekeurde activiteitenprogramma.

CORUM AM is op 14 april 2011 door de Franse Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd als vermogensbeheerder onder nummer GP-11000012 en is op 10 juli 2014 goedgekeurd onder AIFM-richtlijn 2011/61/EU.

WETTELIJKE AANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING:

CHUBB Insurance Company of Europe SE, polisnummer FI0082353679

AANDELENKAPITAAL:

Het aandelenkapitaal van CORUM AM bedraagt € 600.000 en is in bezit van:

BUTLER CORUM SAS: 100%

RAAD VAN TOEZICHT:

- De heer Frédéric Puzin, voorzitter
- De heer Vincent Dominique, algemeen directeur

3 - RAAD VAN TOEZICHT

De Raad van Toezicht bestaat uit minimaal zeven en maximaal twaalf aandeelhouders en assisteert de beheermaatschappij, controleert haar werkzaamheden en vertegenwoordigt de aandeelhouders in hun betrekkingen daarmee.

De Raad kan te allen tijde in de loop van het jaar overgaan tot door haar nodig geachte controles, zich alle documenten laten overleggen die zij nuttig acht voor de vervulling van haar taken of de beheermaatschappij verzoeken verslag te doen van de situatie van de vennootschap.

De Raad dient haar mening te geven over vragen die haar gesteld kunnen worden door de Algemene Aandeelhoudersvergadering. Krachtens de statuten worden de leden van de Raad van Toezicht door de aandeelhouders benoemd voor een periode van drie jaar. Om de aandeelhouders in staat te stellen persoonlijk de leden van de Raad van Toezicht te kiezen, stellen de bestuurders van de vennootschap de aandeelhouders voor om over dit besluit per bindend mandaat te stemmen. De kandidaten worden voorafgaand aan de Aandeelhoudersvergadering uitgenodigd. Voor iedere kandidaatstelling dient krachtens artikel R.214-144 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer melding gemaakt te worden van de volgende informatie:

- de voor- en achternaam en de leeftijd van de kandidaten, hun beroepspreferenties en activiteiten van de afgelopen vijf jaar;
- de door de kandidaten binnen de vennootschap vervulde banen of functies en het aantal aandelen dat zij bezitten.

Deze lijst wordt aan de oproeping van de Algemene Aandeelhoudersvergadering toegevoegd. In verband hiermee dienen de kandidaatstellingen vóór de door de beheermaatschappij vastgestelde termijn in haar bezit te zijn.

Alleen de stemmen die tijdens de Algemene Aandeelhoudersvergadering door de aandeelhouders zijn uitgebracht en de stemmen die post zijn uitgebracht tellen mee.

De eerste Raad dient in zijn geheel vernieuwd te worden tijdens de Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeengeroepen wordt ter goedkeuring van de jaarrekening van het derde volledige boekjaar om verzekerd te zijn van de breedst mogelijke vertegenwoordiging van aandeelhouders zonder banden met de oprichters.

De leden van de Raad van Toezicht worden gekozen voor een maximale duur van drie (3) jaar en zijn herkiesbaar.

Op de datum van dit document telt de Raad van Toezicht 8 leden, die gekozen zijn tijdens de Algemene Oprichtingsvergadering van 20 december 2016:

Samenstelling van de Raad van Toezicht op de datum van goedkeuring door de Franse AFM

Door de leden van de Raad van Toezicht uitgeoefend beroep bij beëindiging van het mandaat na afloop van de Algemene Oprichtingsvergadering die bijeengeroepen is ter goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar afgesloten op:

Naam	Beroep	Datum beëindiging mandaat
Dhr. Francisco LAHERA	Gepensioneerd	31-12-2019
Mw. Marie-Hélène MACQUET	Verantwoordelijke vastgoed	31-12-2019
Dhr. Emmanuel MASSET	Vrij beroep	31-12-2019
Dhr. Stéphane TORTAJADA	Financieel directeur	31-12-2019
SARL MKB Consult, vertegenwoordigd door de heer Jean-Luc BUCHALET	Beheerder	31-12-2019
SARL PRAT Consulting, vertegenwoordigd door de heer Christophe PRAT	Ingenieur	31-12-2019
SCI Immobilière de l'Aqueduc, vertegenwoordigd door de heer Pierre CLASQUIN	Beheerder	31-12-2019
SCI La Chataigneraie, vertegenwoordigd door de heer André LANDREAU	Gepensioneerd	31-12-2019

4 - ACCOUNTANTS

Hoofdaccountant:

PricewaterhouseCoopers, vertegenwoordigd door Jean-Baptiste Deschryver, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk, benoemd door de Algemene Oprichtingsvergadering van 20 december 2016, waarvan het mandaat eindigt na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeengeroepen wordt ter goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar 2022.

Plaatsvervangend accountant:

Jean-Christophe Georghiou, 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk, benoemd door de Algemene Oprichtingsvergadering van 20 december 2016, waarvan het mandaat eindigt na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering die bijeengeroepen wordt ter goedkeuring van de jaarrekening van het boekjaar 2022.

5 - TAXATEUR

CBRE Valuation, 141-151 rue de Courcelles, 75017 Parijs, Frankrijk, door de Algemene Oprichtingsvergadering van 20 december 2016 als taxateur benoemd voor een periode van vijf jaar. Krachtens de regelgeving heeft dit bedrijf, dat aanvaard is door de Franse Autoriteit Financiële Markten, tot taak de marktwaarde van het vastgoed dat het vermogen vormt van de SCPI te taxeren of te actualiseren.

Het mandaat van dit bedrijf verstrijkt op de datum waarop de Algemene Aandeelhoudersvergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten.

6 - BEWAARDER

De vennootschap is verplicht een bewaarder aan te stellen met de volgende taken:

- toezicht uitoefenen op de (onroerende en financiële) activa van de vennootschap;
- controle van de geldigheid van de genomen beslissingen;
- dagelijkse follow-up van de cashflow;
- bijhouden van de kasgeldrekeningen.

De door CORUM Asset Management geselecteerde bewaarder waarvan de benoeming bekrachtigd is door de Algemene Oprichtingsvergadering van de aandeelhouders van 20 december 2016 is Caceis Bank, 1-3 Place Valhubert, 75013 Parijs, Frankrijk.

7 - INFORMATIE

De wettelijke en reglementaire documenten met betrekking tot de SCPI zijn kosteloos verkrijgbaar bij de beheermaatschappij CORUM AM en op de website.

Persoon verantwoordelijk voor de informatie:

De heer Frédéric PUZIN

Postadres: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland

Telefoonnummer: +31 (0)20 237 1910

E-mail: info@corum.nl

PERSOON VERANTWOORDELIJK VOOR HET PROSPECTUS

CORUM Asset Management, 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk, vertegenwoordigd door de heer Frédéric PUZIN.

*Beheermaatschappij CORUM AM,
de heer Frédéric PUZIN*

GOEDKEURING DOOR DE FRANSE AUTORITEIT FINANCIËLE MARKTEN

Krachtens artikel L.411-1 t/m L.411-2, L.412-1 en L.621-8 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer heeft de Franse Autoriteit Financiële Markten dit prospectus op 17 maart 2017 goedgekeurd onder nummer 17-05.

Dit prospectus is opgesteld door de uitgevende instelling onder aansprakelijkheid van de ondertekenaars ervan. De goedkeuring van het prospectus door de Franse AFM betekent niet dat deze autoriteit de daarin bekendgemaakte boekhoudkundige en financiële gegevens authentiek verklaart of de daarin aangeboden investering goedkeurt. Deze goedkeuring is verleend met het oog op de relevantie en consistentie van de informatie die over de in het prospectus gepresenteerde belegging is gepubliceerd.

SCPI CORUM XL

Handels- en vennootschapsregister van Parijs onder nummer 824 562 581

Hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland

CORUM
XL

www.corum.nl