

Cork  
Ierland  
Aangekocht op 20 mei 2021

### \* Meer informatie

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

Het kopen van CORUM XL-aandelen is een vastgoedbelegging op lange termijn met beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingsperiode is 10 jaar. Aan deze belegging zijn risico's verbonden, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn prestaties en inkomsten niet gegarandeerd en zullen zij afhangen van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en wisselkoers. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Ten slotte is, zoals bij elke belegging, het rendement in het verleden geen garantie voor de toekomst.

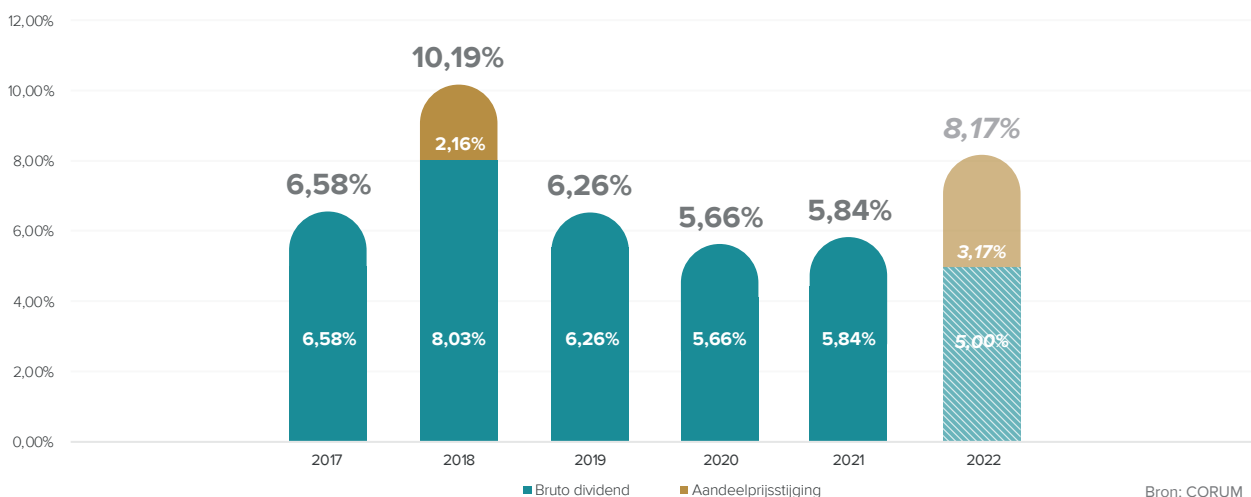
## ESSENTIËLE INFORMATIE



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

## DE ÉCHTE PRESTATIES VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM XL

Sinds de oprichting van CORUM XL in 2017 zijn de jaarlijkse prestatiedoelstellingen gehaald of overtroffen.



Voor 2022 is het voorspelde rendement berekend ten opzichte van de doelstelling van een niet-gegarandeerd jaarlijks rendement van 5%. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

# VOORWOORD

## INTERNATIONAAL VASTGOEDFONDS: EEN ANTWOORD OP DE INFLATIE



*Hoe kunt u uw koopkracht beschermen in een tijd van stijgende inflatie? Met investeringsoplossingen die regelmatige inkomsten vooropstellen. Dit is het doel van uw vastgoedfonds wanneer zij haar opportunistische strategie in en buiten de eurozone inzet. Een ander middel om uw belegging te beschermen is het verhogen van de aandelenkoers, zoals dit kwartaal is gebeurd.*

Door Frédéric Puzin,  
Oprichter van de CORUM Groep

Uit recente peilingen\* blijkt dat het consumentenvertrouwen in Nederland nog nooit zo laag is geweest. Naast een ongekend lage koopbereidheid, heerst er bovenal veel somberte over de economie. De schuldige voor dit historische dieptepunt? Inflatie. Afgelopen maart tikte de inflatie in Nederland nog de 9,7% op jaarbasis\* aan, een percentage dat we sinds april 1976 (9,8%) niet meer gezien hebben. En ondanks dat in juni de inflatie was gedaald naar 8,55%, lijkt de prijsstijging nog lang niet voorbij. De verklaring? De vraag is weer toegenomen nu de gezondheidscrisis wat is afgenomen, terwijl het aanbod dat niet is. Dat is de wet van de markt: als de vraag groter is dan het aanbod, gaan de prijzen omhoog. De oorlog in Oekraïne en de daardoor veroorzaakte of toegenomen wereldwijde tekorten aan grondstoffen hebben het verschijnsel alleen maar verergerd.

Om de inflatie tegen te gaan, verhogen de banken hun rentetarieven, in overeenstemming met het beleid van de centrale bank. Waarom doen ze dit? Omdat een verhoging van de rentetarieven de kosten van lenen doet stijgen en daardoor de toegang tot krediet voor huishoudens en bedrijven afremt. Het gevolg: een afname van de consumptie en de investeringen. Maar er is een grens aan de stijging van de rentetarieven: de staten hebben zelf een zware schuldenlast... Zij zullen het moeilijk hebben om een stijging van de rentetarieven in hun eigen begroting te steunen. Een echte *Gordiaanse knoop*! Intussen wordt lenen duurder en erodeert de koopkracht van de huishoudens.

### Nog tal van goede deals in het Verenigd Koninkrijk

In deze context is het des te belangrijker dat uw beleggingen goed presteren en een rendement opleveren dat idealiter boven de inflatie ligt! Dat is de reden waarom wij verder zijn gegaan dan de grenzen van Frankrijk, en zelfs verder dan de eurozone. Met één overtuiging: de kans is groter dat je een klavertjevier op een voetbalveld vindt dan in de bloembak op je balkon! Met andere woorden: internationale investeringen - die niet beperkt zijn tot Frankrijk - bieden een speelterrein dat de mogelijkheden om goede deals te sluiten verveelvoudigt.

Dit kwartaal heeft uw vastgoedfonds weer verschillende aankopen gedaan in het Verenigd Koninkrijk. Wij konden deze aankopen doen toen het pond nog maar € 1,16 waard was. Dit in vergelijking met € 1,39 kort voor het Brexit-referendum en zelfs € 1,19 aan het begin van het jaar. In tegenstelling tot onze verwachtingen blijft de 'window of opportunity' aan de overkant van het Kanaal open: het Verenigd Koninkrijk biedt nog steeds

historisch gunstige koopvoorwaarden! Op langere termijn zou de Britse munt in waarde kunnen stijgen, waardoor de waarde van uw vermogen de facto zou toenemen.

### Pas op voor de term "algemene prestatie"...

Ons vermogen om gebouwen goed door te verkopen is een van de instrumenten om uw beleggingen in ons vastgoedfonds te laten renderen. Een andere factor is het innen van de huurgelden van onze huurders. In 2020 en 2021 konden wij, ondanks de gezondheidscrisis, bijna alle verwachte huurgelden innen dankzij de betrokkenheid van onze teams en hun goede kennis van de huurders. Het resultaat was dat CORUM XL vorig jaar opnieuw haar rendementsdoelstelling van 5%\*\* overtrof met 5,84%\*\* en een rendementsdoelstelling van 10% in 10 jaar.

Derde instrument: verhoging van de aandelprijs. Op 1 juni heeft uw vastgoedfonds besloten de aandelprijs met 3,17% te verhogen, van € 189 naar € 195. Dit is de tweede stijging in 5 jaar voor CORUM XL, goed voor een stijging van 5,4% sinds oprichting. Het weerspiegelt de waardeverhoging van de activa van het vastgoedfonds op de verschillende Europese markten, evenals de ontwikkeling van de valuta's van de landen buiten de eurozone waarin het fonds is belegd (pond sterling, Noorse kroon, Canadese dollar etc.).

De verhoging van de aandelprijs maakt de waardevermindering van de activa van uw vastgoedfonds zichtbaar in uw zak. Het is logisch dat de waarde van de gebouwen stijgt, en dus is het niet meer dan normaal dat u daar in de praktijk van profiteert, en alleen de stijging van de aandelprijs maakt dat mogelijk. Een aandelprijsstijging is echter niet zonder gevolgen voor de beheerders van het vastgoedfonds: bij hetzelfde niveau van dividenduitkering leidt de waardeverhoging automatisch tot een daling van het rendement van het fonds. Een rendement van 4% op basis van een aandelprijs van 105 in plaats van 100 komt immers neer op een rendement van 3,8% in plaats van 4%. Dus hoe hoger de aandelprijs, hoe moeilijker het wordt om de prestatiedoelstellingen te halen. Geen wonder dat niet alle vastgoedbeheerders dit spel spelen...

En dat betreurt ik. Net zoals ik het betreurt dat de vastgoedfondsenbranche in Frankrijk ons een nieuwe indicator probeert op te dringen - de "algemene prestatie" - waardoor vastgoedfondsen een betere prestatie kunnen aankondigen louter op basis van een waardeverhoging van hun activa, zelfs als deze niet in uw zak terecht komt via een stijging van de aandelprijs. Oftewel, hartstikke misleidend! Laten we over een paar maanden zien, wanneer de jaarlijkse resultaten van alle fondsen worden gepubliceerd...!

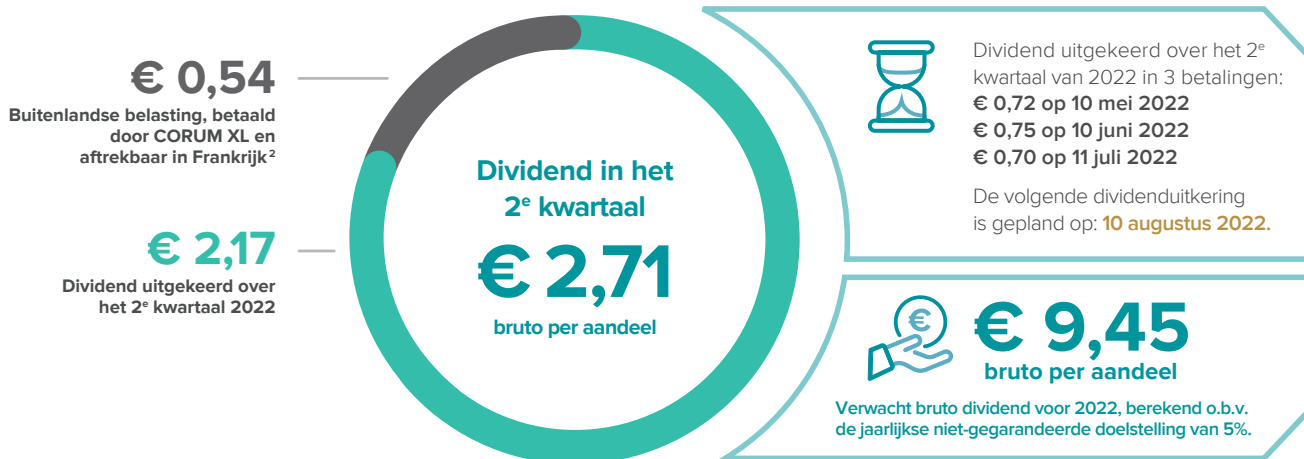
\*Bron: CBS

\*\*na aftrek van inschrijvings- en beheerkosten

# DE PERFORMANCE

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

## DIVIDEND PER AANDEEL<sup>1</sup>



## ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



35.233

### AANDEELHOUDERS

waarvan **2.637** dit kwartaal zijn toetreden tot de CORUM XL-community.

668.744

aandelen die het kapitaal verhogen

10.640

verkochte aandelen gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

2.940

tussen beleggers verkochte aandelen

0

aandelen in afwachting van terugkoop

## KAPITAALONTWIKKELING

Datum	30/06/2022	31/12/2021
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.470 miljoen	€ 1.209 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.131 miljoen	€ 959 miljoen
Aantal aandelen	7.540.238	6.396.054
Aantal aandeelhouders	35.233	29.736

## INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

<b>Één aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)</b>	<b>€ 195,00</b>
Nominaal	€ 150,00
Emissiepremie (agio)	€ 45,00
<i>Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:</i>	
- kosten van het ophalen van kapitaal	€ 21,06
- onderzoeks- en beleggingskosten	€ 2,34
waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed	€ 21,06

## REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2021

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

## TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL SINDS 1 JUNI 2022

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

Dividendgerechtigde datum

**1<sup>er</sup> DAG VAN DE 6<sup>e</sup> MAAND**  
na de inschrijving en de volledige betaling.

### \* Meer informatie

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

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

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

# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 30 juni 2022)



**65**

Aantal gebouwen



**153**

Aantal huurders



**6,76** JAAR

Gemiddelde vaste periode van de huurverplichting

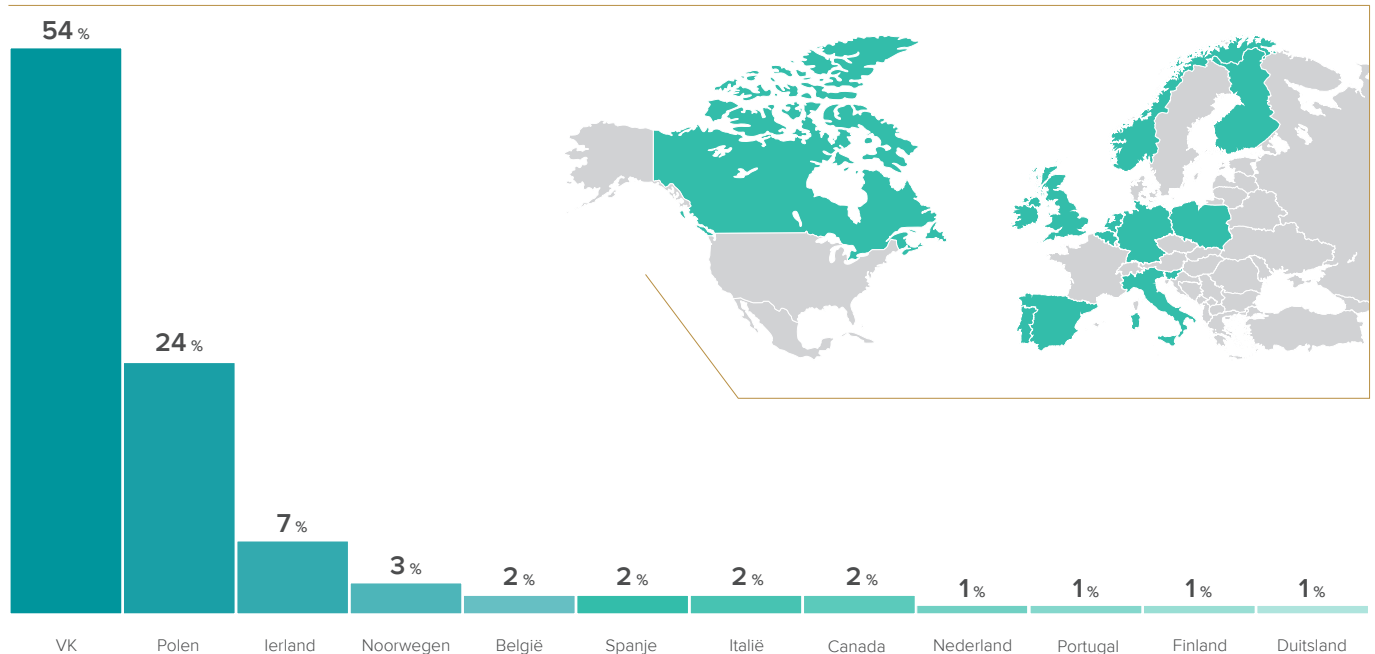


**521.219** m<sup>2</sup>

Totale oppervlak (waarvan leegstaand: 13.116 m<sup>2</sup>)

## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 30 juni 2022, in % van de marktwaarde)



## SPREIDING PER TYPE

(op 30 juni 2022, in % van de marktwaarde)



**74%**  
KANTOREN



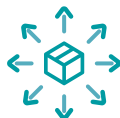
**18%**  
WINKELS



**4%**  
INDUSTRIE



**3%**  
GEZONDHEIDSZORG



**1%**  
LOGISTIEK

## FINANCIËLE EN FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

(in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022)

FINANCIËLE  
BEZETTINGSGRAAD

**98,95%**

FYSIEKE  
BEZETTINGSGRAAD

**97,48%**

● **0,10%** huurvrije periode

● **1,05%** op zoek naar huurders

**Leegstaande panden:** (12 panden)

- Warschau LBP (1.210 m<sup>2</sup>)
- Warschau F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- Krakau (320 m<sup>2</sup>)
- Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- Cork (3.100 m<sup>2</sup>)
- Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- Reading (257 m<sup>2</sup>)
- Krakau - Axis (564 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Krakau - Kapelanka (167 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Manchester St-James (97 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Welwyn (691 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Maastricht (350 m<sup>2</sup>)

**Geen verkopen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022**

1. Hiervan vrijgekomen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022



# AANGEKOCHT VASTGOED

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



Dit kwartaal heeft uw vastgoedfonds drie aankopen gedaan in het Verenigd Koninkrijk, waarbij het pond sterling € 1,16 noteerde: een relatief lage koers in vergelijking met de euro en dus gunstig voor onze aankopen. De verhouding tussen het pond en de euro schommelt momenteel sterk als gevolg van het gespannen economische klimaat. Wij menen echter dat de Britse munt op korte termijn nog kwetsbaar is en verder kan dalen (medio juni daalde zij tijdelijk tot € 1,15), vooral vanwege de verslechterende groeivoorzichten en het monetaire beleid van de Britse centrale bank. Het venster voor investeringen in het Verenigd Koninkrijk blijft open, en wij zullen er gebruik van maken!

**Philippe Cervesi**, Directeur Vastgoedinvesteringen van de CORUM Groep

## VERENIGD KONINKRIJK MULTI-HUURDERS WELWYN GARDEN CITY

AANGEKOCHT OP 23 JUNI 2022

**Aankoop prijs:** € 19 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,8%

**Huuroppervlak:** 6.313 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd huurcontract:** 3,5 jaar  
**Huurders:** Boeing, IAM RoadSmart, Panasonic, ...



Welwyn Garden City ligt op circa 30 km van het centrum van Londen en telt ongeveer 50.000 inwoners. Het pand, genaamd Albany Place, ligt op 3 minuten lopen van het treinstation, waarmee je in minder dan 40 minuten naar Londen reist. Het bestaat uit drie met elkaar verbonden gebouwen, gebouwd in de jaren 1980, waarvan delen geleidelijk zijn gerenoveerd. Om de gebouwen 2 en 3 te moderniseren, zal in de komende vijf jaar een renovatie- en vernieuwingsplan van 1,1 miljoen pond worden uitgevoerd. Dit plan wordt gefinancierd door de verkoper en door de servicekosten van de huurders.

Het centrale gebouw wordt door drie huurders gebruikt. De eerste, Boeing Commercial Aviation Services, heeft er zijn afdeling technische handleidingen voor vliegtuigen gevestigd. De tweede, Everest 2020, is een bedrijf dat gespecialiseerd is in de distributie en installatie van deuren en ramen. Tot slot zit IAM

RoadSmart erin, de belangrijkste Britse liefdadigheidsinstelling op het gebied van verkeersveiligheid.

Het tweede gebouw is volledig verhuurd aan Cereal Partners UK, een dochteronderneming van Nestlé die gespecialiseerd is in de productie en distributie van ontbijtproducten.

Het laatste gebouw is gedeeltelijk verhuurd aan de Britse airconditioningtak van de Panasonic Group, terwijl het andere deel momenteel leeg staat. Dit leegstaande gedeelte vertegenwoordigt 11% van de totale oppervlakte van het pand: de verkoper heeft voor dit gedeelte een huurgarantie van 30 maanden toegezegd, wat wordt beschouwd als een comfortabele periode voor het vinden van een nieuwe huurder. Als er snel een huurder wordt gevonden, kan dit zelfs leiden tot een verdubbeling van de geïnde huur op dit terrein voor een korte periode.



> Welwyn - Aangekocht op 23 juni 2022

# AANGEKOCHT VASTGOED

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

## VERENIGD KONINKRIJK

E.ON

## NOTTINGHAM

AANGEKOCHT OP 31 MEI 2022

**Aankoop prijs:** € 35 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,9%

**Huoppervlak:** 9.979 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd huurcontract:** 5,3 jaar  
**Huurder:** E.ON



Nottingham is een van de grootste stedelijke gebieden in het Verenigd Koninkrijk. De bevolking van de stad groeit al bijna 20 jaar en de dynamiek trekt veel studenten en jonge werknemers aan: 30% van de bevolking is tussen 18 en 29 jaar oud. Het gebouw, Trinity House genaamd, bevindt zich in het hart van het stadscentrum, dicht bij de belangrijkste winkelstraten en overheidskantoren. Trinity House werd gebouwd in 2012 en is ontworpen voor de huidige huurder, E.ON. Het heeft 9.979 m<sup>2</sup> kantoorruimte verdeeld over 10 verdiepingen, waarvan de bovenste verdiepingen vrij uitzicht bieden op de daken van de stad. 83 parkeerplaatsen completeren de opzet.

E.ON, opgericht in Duitsland, is een van de grootste Europese energiebedrijven. De onderneming is genoteerd aan de effectenbeurs van Frankfurt en maakt deel uit van de DAX (de belangrijkste Duitse beursindex van 40 grote ondernemingen). In 2021 bedroeg zijn omzet meer dan 77 miljard euro, met een nettowinst van meer dan 5 miljard euro. In Trinity House heeft E.ON zijn Britse activiteiten, die voordien verspreid waren over verschillende gebouwen in Nottingham, samengebracht en gecentraliseerd. Het bedrijf is dan ook zeer gehecht aan dit complex, dat het heeft laten bouwen om in deze behoefte te voorzien.

## VERENIGD KONINKRIJK

MULTI-HUURDERS

## MANCHESTER

AANGEKOCHT OP 20 JUNI 2022

**Aankoop prijs:** € 40 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,5%

**Huoppervlak:** 8.167 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd huurcontract:** 6 jaar  
**Huurders:** Regus, Marsh, ...



Het gebouw, genaamd St. James Tower, bevindt zich in Manchester, 260 km ten noordwesten van Londen. Greater Manchester is de op twee na grootste stad van het Verenigd Koninkrijk en is na Londen de grootste kantorenmarkt en het grootste financiële centrum van het Verenigd Koninkrijk. Het gebouw ligt in het zakendistrict van het stadscentrum, op 5 minuten lopen van het centraal station, dat snelle verbindingen met de hoofdstad biedt (binnen 2 uur) - dit zal nog worden verbeterd door de toekomstige hogesnelheidslijn die momenteel wordt aangelegd en die Londen binnen 1 uur bereikbaar zal maken. Het gebouw werd gebouwd in de jaren 60 en is sinds de

jaren 90 verschillende keren gerenoveerd. Het pand biedt nu 8.167 m<sup>2</sup> kantoorruimte, verdeeld over 17 verdiepingen.

12 bedrijven zijn huurders in het gebouw. Regus bezet 30% van de ruimte. Dit multinationale bedrijf is gespecialiseerd in de verhuur van kantoren en werkruimten en biedt zijn klanten hier flex-ruimten en vergaderlocaties. De tweede grootste huurder is de Marsh Groep, die 27% van de kantoorruimte inneemt. Marsh is een multinationale verzekeringsmakelaardij en risicobeheersmaatschappij.

# KOSTEN VOOR HET BEHEER

## VAN UW INVESTERING

(op 30/06/2022)

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

### Inschrijving-commissie

12%<sup>1</sup>  
van de aandelprijs

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

Deze inschrijvingskosten zijn vergelijkbaar met de 'notariskosten' (7 à 8% van de aankoopprijs<sup>2</sup>) en makelaars-kosten (4 à 8% van de verkoopprijs<sup>2</sup>) die worden betaald wanneer rechtstreeks in vastgoed wordt geïnvesteerd.

### Beheer-commissies

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

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

In het geval van een directe investering kunnen deze kosten worden vergeleken met de kosten die verbonden zijn aan het beheer van een gebouw: makelaarskosten (tussen 4-7% van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7-15% voor gemeubileerd<sup>2</sup>), diverse verzekeringspremies, kosten voor mede-eigendom (indien van toepassing), belastingen etc.

### Commissies op de verkoop van aandelen

€ 0

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

### Commissies op de verkoop van vastgoed

5%<sup>1</sup> van de netto verkoopprijs,  
indien de meerwaarde meer  
dan 5% (van de verkoopprijs)  
bedraagt

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

### Commissies voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden

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

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

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

1. Inclusief alle belastingen

2. Bron: immobilier.iefigaro.fr

3. Bron: www.edito.seloger.com

### VERKLARENDE WOORDENLIJST

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

**Kapitalisatie:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandelprijs per 1 juni 2022: 7.540.238 aandelen \* € 195 = € 1.470 miljard.

**Aandelenkapitaal:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 7.540.238 aandelen \* € 150 = € 1.131 miljard.

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

**Aanvangsrendement:** Rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en marketingkosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

**Dividendrendement:** Het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door het fonds voor rekening van de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,10% in 2021), gedeeld door de aankoopprijs van het aandeel op 1 januari van het jaar N. Dankzij deze indicator kan de

jaarlijkse financiële prestatie van CORUM XL worden gemeten.

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

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

**Fysieke bezettingsgraad:** Het gecumuleerd oppervlak van de bezette panden gecumuleerd oppervlak van de panden in bezit. Let wel, de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

**Liquidatiewaarde:** Komt overeen met de waarde waartegen gebouwen onder de huidige marktomstandigheden kunnen worden verkocht, vermeerderd met de waarde van andere activa (bijvoorbeeld liquide middelen) en verminderd met schulden.

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

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



## Waarschuwing

**CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft ook dit een belegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren een beleggingshorizon van 10 jaar. Er bestaat allereerst een risico op kapitaalverlies. Bovendien zijn het belegde kapitaal en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.**

## Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 2.000.000.000. Wanneer het statutair aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

## Voorwaarden voor de terugkoop

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Wanneer de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er voor de terugkoop geen geld beschikbaar is voor terugkoopverzoeken voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan de terugkoop, vindt terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen **€ 171,60** per aandeel vanaf 1 juni 2022. Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd. De aandeelhouder die terugkoop wenst, stuurt zijn verzoek aan de beheermaatschappij per brief toe, onder toevoeging van het aandelencertificaat of de aandelen certificaten. De aandelen worden geannuleerd.

## Voorwaarden voor overdracht

**1. Directe overdracht (onderhands)** De overdracht wordt vrij overeengekomen tussen de partijen. Aandeelhouders die hun aandelen wensen te verkopen, hebben tevens de mogelijkheid om de aandelen rechtstreeks aan een aandeelhouder of een derde te verkopen. In dat geval dienen zij een koper te vinden zonder bemiddeling van de beheermaatschappij en onder hun eigen aansprakelijkheid zelf de formaliteiten voor overdracht af te handelen. De beheermaatschappij beperkt zich tot de inschrijving van de overdracht in het aandeelhoudersregister. Elke overdracht van aandelen wordt geacht plaatsgevonden te hebben op de datum waarop de overdrachten worden ingeschreven in het register.

**2. Dividendrechten op aandelen en goedkeuring** De aandelen van de cedent geven niet langer recht op de uitkering van interim-dividend, noch op de uitoefening van enig ander recht vanaf de laatste dag van de maand die voorafgaat aan de datum waarop de overdracht plaatsgevonden heeft. De koper heeft recht op dividend vanaf de eerste dag van de maand van de overdracht. Voor de overdracht van de aandelen is geen goedkeuring vereist.

**3. Kosten bij verkoop van aandelen** De beheermaatschappij rekent geen kosten aan voor de verkoop van aandelen. De registratierechten moeten door de koper aan de Schatkist worden betaald.

## Fiscale aspecten

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

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

**3. Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders** Aan aandeelhouders wordt gevraagd de beheermaatschappij direct te informeren over elke wijziging met betrekking tot hun status als ingezetene of niet-ingezetene. Voor niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders geldt dat zij kennis dienen te nemen van de belastingmaatregelen die eventueel van toepassing zijn in het land waarvan ze fiscaal inwoner zijn en die van toepassing zijn op hun persoonlijke situatie. De fiscale behandeling hangt af van de persoonlijke situatie van elke aandeelhouder, die zich in de toekomst kan wijzigen.

**4. Buitenlandse inkomsten** CORUM XL int de in het buitenland betaalde belasting namens de aandeelhouders en stuurt het jaar erop een overzicht met de te betalen belasting.

## Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het kwartaalbericht en het laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: [www.corum.nl](http://www.corum.nl). Elke wijziging van uw postadres, bankrekening, optie of fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. De algemene vergadering van CORUM XL werd gehouden op 19 april 2022, maar wegens gebrek aan quorum een tweede maal bijeengeroepen op 10 mei 2022. Alle resoluties zijn goedgekeurd.

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

**CORUM** | DE INVESTEERDERS  
INVESTMENTS | VAN MORGEN

CORUM XL, hoofdkantoor: 1 rue Euler - 75008 Parijs, Frankrijk - Handels- en vennootschapsregister Parijs: 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 - Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050 - Aandelenkapitaal op 30 juni 2022: € 1.131.035.709 Goedkeuring SCPI van de Franse AFM voor het prospectus: nr. 19-10 op 28 mei 2019. Beheermaatschappij: CORUM Asset Management, goedgekeurd door de Franse AFM op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn. Corum Investments is een merk van CORUM Asset Management.

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