

HIGHLIGHTS

1^e KWARTAAL 2024 – CIJFERS OP 31 MAART 2024
GELDIG VAN 1 APRIL TOT 30 JUNI 2024

Nr. **27**

CORUM
XL

gepubliceerd op 17 april 2024





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

AL ZEVEN JAAR LANG PUT UW VASTGOEDFONDS KANSEN UIT CRISSITUATIES

Sinds 2017 heeft CORUM XL geprofiteerd van het zwakke Britse pond en de fragiele vastgoedmarkt na de brexit om sterk te investeren in het Verenigd Koninkrijk. Thans zitten er andere markten in de problemen ... en ziet uw SCPI dus elders aankoopkansen. Nu de waarde van het pond weer opleeft, zou 2024 bovendien wel eens een interessant jaar kunnen worden om voor het eerst enkele Britse gebouwen in de portefeuille van CORUM XL van de hand te doen.

Bij de lancering van CORUM XL in 2017, toen we u voorstelden om voor het eerst te beleggen in een SCPI buiten de eurozone, gingen we op zoek naar nieuwe mogelijkheden. In dit geval: voordeel halen uit de marktcycli waartoe u nog geen toegang had en spelen met de wisselkoersen. Uw vastgoedfonds heeft geïnvesteerd in 11 landen, uitsluitend buiten Frankrijk. Vanaf de oprichting hadden we interesse in het Verenigd Koninkrijk, waar het pond en de vastgoedmarkt klappen kregen door de discussies over de brexit. Met dank aan dat zwakke pond (1,19 euro per pond bij de lancering van CORUM XL op 9 december 2016 tegenover 1,45 euro in augustus 2015) en die aantrekkelijke vastgoedprijzen investeerden we vooral aan de andere kant van het Kanaal, tot in het hart van Londen in 2022. Toen al was de insteek om af te wachten tot het pond en de vastgoedprijzen voldoende hersteld zouden zijn om de panden weer te verkopen, hopelijk met een mooie meerwaarde, die we dan aan u konden uitkeren. Het pond gaat nu al enkele maanden in stijgende lijn. Op 31 maart 2024 was de munt 1,17 euro waard, tegenover 1,15 euro op 31 december 2023. Dat is af te zetten tegen de gemiddelde koers waartegen CORUM XL zijn Britse vastgoedportefeuille opbouwde, namelijk 1,14 euro per pond. Als die trend blijft duren, zouden er in 2024 mooie kansen kunnen opduiken om enkele panden in het Verenigd Koninkrijk te verkopen.

Investeren brengt weer meer op

In de tussentijd is één ding zeker: op twee jaar tijd is de beleggingswereld sterk veranderd. We zijn overgegaan van een omgeving met lage rente (0,2% op OAT 10 jaar, 3 januari 2022)¹ naar een omgeving met 'normalere' rente (3,56% op OAT 10 jaar, midden oktober 2023)¹. Bovendien zijn er minder kopers, zijn de vastgoedprijzen gedaald en kent de markt een fenomeen dat best kan worden omschreven als 'een vastgoedcrisis'.

Tot dusver de pessimistische visie. Laten we ook de optimistische opvatting bekijken: een logisch gevolg van de rentestijging is dat het geld opnieuw waarde heeft gekregen; investeren loont weer de moeite. We merken intussen al ruim een jaar dat onze vastgoedinvesteringen een hoger aanvangsrendement kunnen voorleggen dan in de voorgaande jaren. In 2023 genoot het vastgoed dat uw SCPI verwierf een gemiddeld aanvangsrendement van 6,93%, tegenover 6,66% voor de aankopen uit 2022. Die cijfers moeten we ook aftoetsen aan de jaarlijkse rendementsdoelstelling van CORUM XL, die sinds de lancering 5% bedraagt. Het achterliggende mechanisme is eenvoudig: als de huurprijs stabiel blijft, moet een pand goedkoper worden aangekocht om meer op te brengen. Dat is momenteel mogelijk, met dank aan de 'vastgoedcrisis' die Europa doormaakt. Als beheerders van uw spaargeld is het onze taak om te spelen met de markten van de verschillende landen waarin uw SCPI actief is, aangezien die de crisis niet allemaal op hetzelfde moment en in dezelfde mate ondergaan.

Uitstekend zicht op de huurinkomsten dankzij huurovereenkomsten op erg lange termijn

Vaak wordt er vooral aandacht besteed aan het rendement van het vastgoedfonds en verdwijnt een andere, nochtans cruciale indicator naar de achtergrond: de vaste periode van de huurverplichting. Hoe langer die is, hoe beter we de toekomstige rendementen kunnen inschatten. Bij enkele recente aankopen heeft CORUM XL uitzonderlijk lange huurcontracten kunnen bewerkstelligen: bijna 20 jaar voor het Hub Hotel in Warschau (Polen, december 2023), bijna 19 jaar voor het gebouwen in Liverpool (Engeland, september 2023), en zelfs 25 jaar voor het Ahoy-hotel in Rotterdam (Nederland, september 2023).

Conclusie: hoe meer panden uw vastgoedfonds kan kopen tegen de huidige voorwaarden, hoe beter we ons kunnen positioneren om de potentiële rendementen van de toekomst voor te bereiden.

CORUM XL hoopt te profiteren van de komende maanden om de portefeuille nog verder te diversifiëren, met dank aan uw vertrouwen en aan het spaargeld dat u ons toevertrouwt. De volgende aankopen zijn overigens bijna afgerond. Daar kunnen we u binnen drie maanden meer over vertellen! Intussen blijven we ons voornaamste doel nastreven: u maandelijks potentiële dividenden uit huurinkomsten uitkeren, waar we in 2023 nog een rendement van 5,40%² op behaalden. Er zijn momenteel niet veel spaarproducten die hetzelfde kunnen zeggen.

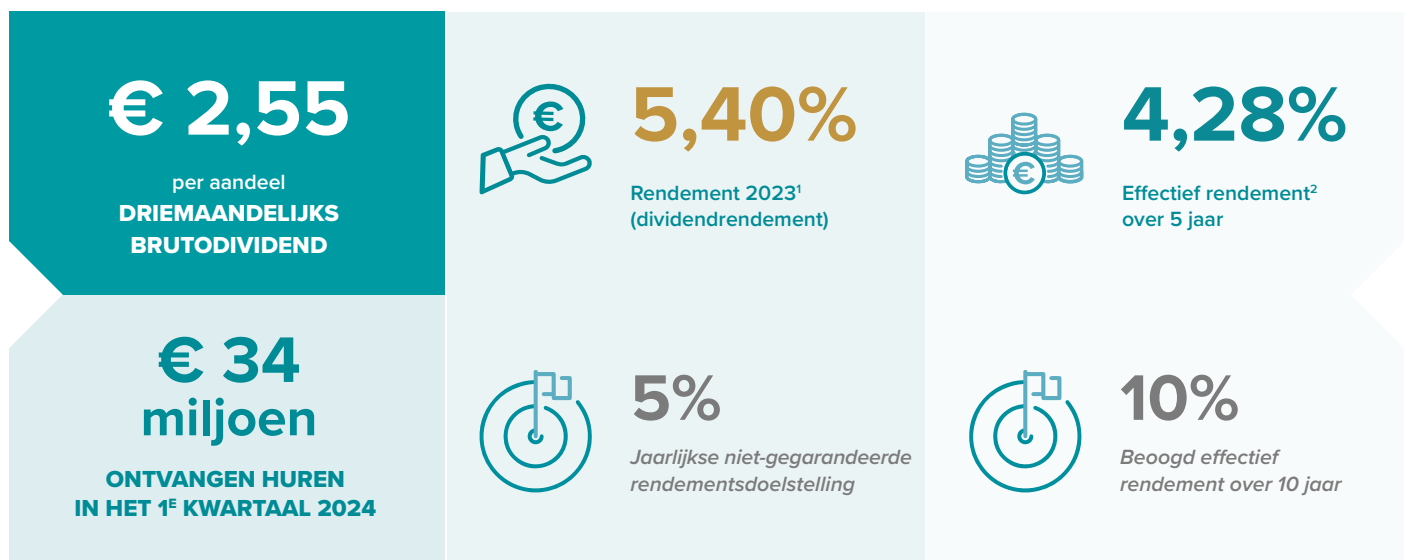
1 Indicatieve rentevoet van de staatsobligaties en OAT op tien jaar, bron: Banque de France (Franse centrale bank). De OAT 10 jaar is de rentevoet die wordt gebruikt als referentiewaarde voor de kredieten, en dus ook voor de beleggingen. Als een bank wordt aangeschreven voor een vastgoedproject, leent ze zelf op lange termijn geld op de interbancaire markt om dat project te financieren. Vervolgens verstrekt ze de investeerder het gewenste bedrag, tegen een rente die wordt berekend op de OAT 10 jaar.

2 Rendement: het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM XL worden gemeten. Het effectieve rendement (ER) neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken tijd: zo is € 1 vandaag meer waard dan € 1 binnen een jaar, aangezien die euro onmiddellijk kan worden herbelegd om hem te doen renderen. CORUM XL heeft een effectief rendement over 5 jaar van 4,28% en een effectief-rendementsdoelstelling over 10 jaar van 10%.

ESSENTIËLE INFORMATIE

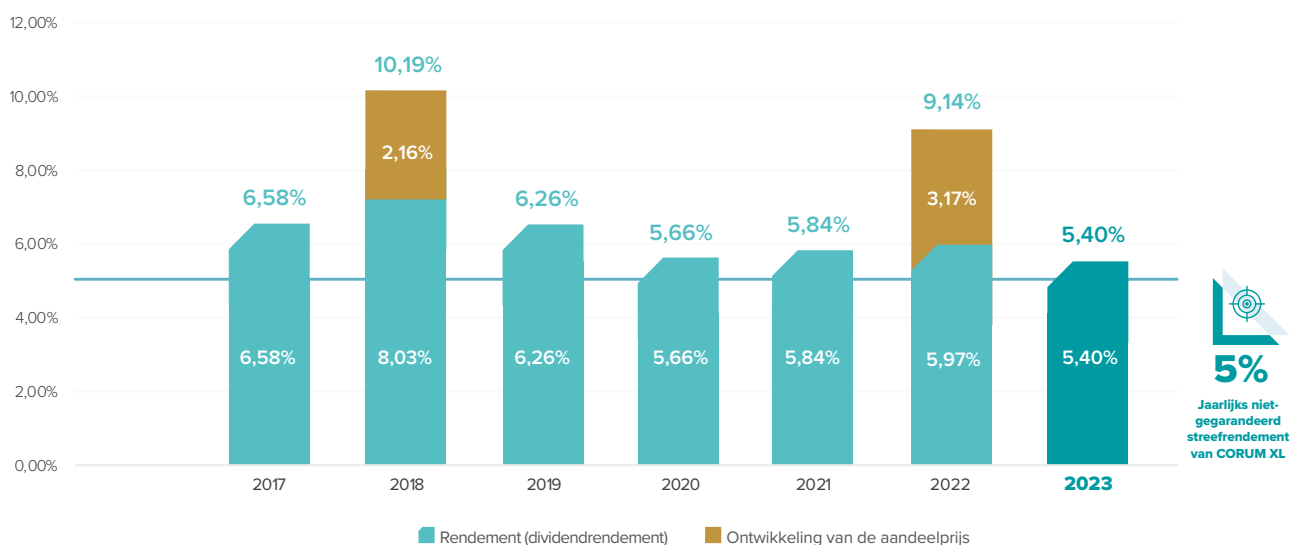
CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling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

● ESSENTIËLE INFORMATIE



● DE PERFORMANCE VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM XL

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



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

Bron: CORUM

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

2. **Het effectieve rendement (ER)** neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken tijd: zo is € 1 vandaag meer waard dan € 1 binnen een jaar, aangezien die euro onmiddellijk kan worden herbelegd om hem te doen renderen.

DE PERFORMANCE

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

● DIVIDEND PER AANDEEL¹ IN HET 1^E KWARTAAL 2024

Verdeling:

Dividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 0,68 op 12 februari 2024
- € 0,65 op 11 maart 2024
- € 0,66 op 10 april 2024

De volgende dividenduitkering is gepland op:
10 mei 2024

€ 1,99

Nettodividend uit huurinkomsten

€ 0,56

Buitenlandse belasting, betaald door CORUM XL en aftrekbaar in Frankrijk²

€ 2,55

BRUTO PER AANDEEL

DIVIDEND

€ 9,75
bruto per aandeel

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

● ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



49.874

aandeelhouders op 31/03/2024
+3% ten opzichte van 01/01/2024

waarvan

1.440

dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM XL-gemeenschap

Dit kwartaal

226.911

nieuwe aandelen die het kapitaal verhogen

41.666

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

4.259

tussen beleggers verkochte aandelen

0

aandelen in afwachting van terugkoop

● KAPITAALONTWIKKELING

2 miljard euro

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

1,5 miljard euro

Aandelenkapitaal⁴

10.028.067

Aantal aandelen

Ontwikkeling ten opzichte van 01/01/2024

+2%

● ONTWIKKELING VAN DE AANDELENPRIJS

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

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

Nominaal € 150,00

Emissiepremie (agio) € 45,00

Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:

- kosten van het ophalen van kapitaal € 21,06

- onderzoeks- en beleggingskosten € 2,34

waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed € 21,60

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2023

Liquidatiewaarde⁵ (per aandeel) € 151,69

Vervangingswaarde⁶ (per aandeel) € 185,80

IFI-waarde⁷ (per aandeel) € 171,60

TERUGKOOPPRIJS⁸ PER AANDEEL SINDS 1 JUNI 2022

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

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

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

3. **Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandelenprijs op 31 maart 2024: 10.028.067 * € 195 = € 1,955 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 31 maart 2024: 10.028.067 * € 150 = € 1,504 miljard.

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

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

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

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

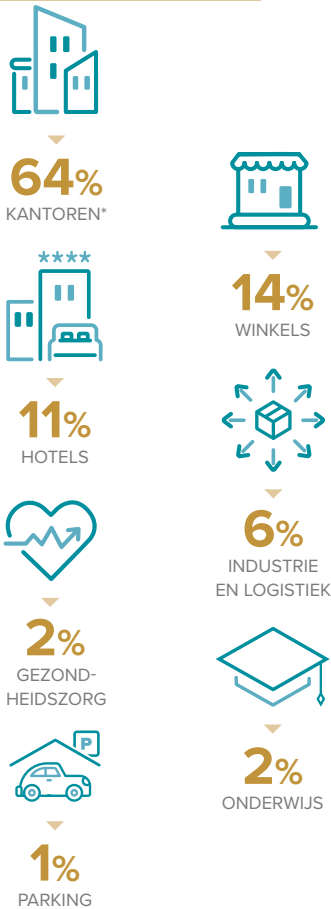
HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



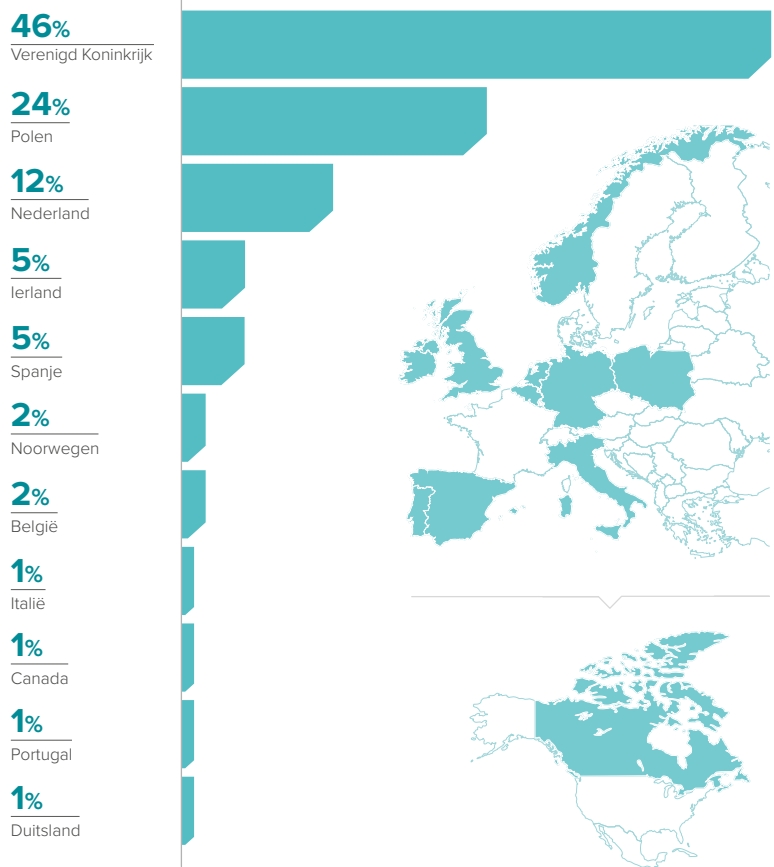
SPREIDING PER SECTOR

in % van de marktwaarde



GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde



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

BEZETTINGSGRADEN

FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

96,55%

FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

95,19%

Leegstaande ruimten: (41 ruimten)
Fysieke leegstand: 4,81%

- 2 in Warschau LBP (489 m²)
- 2 in Warschau F2 (3.885 m²)
- 1 in Krakau – Astris (320 m²)
- 2 in Belfast (1.969 m²)
- 2 in Cork (3.099 m²)
- 3 in Barcelona (1.945 m²)¹
- 1 in Reading (257 m²)
- 2 in Krakau – Axis (410 m²)
- 2 in Krakau – Kapelanka (598 m²)
- 3 in Manchester St James (2.803 m²)
- 1 in Welwyn (691 m²)
- 3 in Maastricht (415 m²)
- 1 in Newcastle (3.200 m²)
- 1 in Kents Hill K2 (1.400 m²)
- 2 in Old Street (1.050 m²)
- 12 in Madrid – Nodo (7.845 m²)¹
- 1 in Wimbledon (780 m²)¹

Geen aankopen of verkopen in het 1^e kwartaal 2024

1. Die werd afgerond in het 1^e kwartaal 2024

- Waarvan 1,38% huurvrije periode
- 3,45% op zoek naar huurders

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

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

HET EFFECT VAN VALUTA

CORUM XL, dat in 2017 werd opgericht, is het eerste SCPI dat buiten de eurozone heeft geïnvesteerd. Het baseert zich op een beleggingsstrategie die vastgoedcycli en valutakansen combineert, terwijl het zijn activa geografisch diversifieert. Met andere woorden, het profiteert van stijgende en dalende valutakoersen om het rendement te verhogen. Het resultaat is een tweeledig vastgoedfonds: meer kansen, voor meer risico, met name in termen van valuta.

Laten we het geval van het Britse pond bekijken om te begrijpen hoe het werkt:

HET POND DAALT IN WAARDE



De experts die uw vastgoedfonds CORUM XL beheren geven de voorkeur aan een 'laag' pond om gebouwen in het Verenigd Koninkrijk aan te kopen.

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



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

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

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

Het vastgoed wordt jaarlijks door een onafhankelijke taxateur gewaardeerd in ponden (£), op 31 december.



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

De experts die uw vastgoedfonds CORUM XL beheren, profiteren van een waardestijging van het pond (£) om een gebouw in het Verenigd Koninkrijk te verkopen met als doel een meerwaarde te realiseren.



Of het pond nu in waarde stijgt of daalt, het belangrijkste blijft het vermogen van CORUM XL om de juiste kansen te grijpen en om goed te onderhandelen over zijn aankopen. Door te kopen tegen een hoog rendement, kan het negatieve effect van de daling van de wisselkoers op de huren en dus op het rendement van uw vermogen worden beperkt. Neem het voorbeeld van een gebouw dat tegen 6,84% is gekocht tegen onze gemiddelde koers van $\text{£} 1 = \text{€} 1,14$: voor $\text{£} 1 = \text{€} 1,20$ zou het rendement 7,19% zijn en voor $\text{£} 1 = \text{€} 1,10$ zou het rendement 6,59% zijn.

Waarde v/h pond op 31 maart 2024: $\text{£} 1 = \text{€} 1,17$
Waarde v/h pond op 31 december 2023: $\text{£} 1 = \text{€} 1,15$

Gemiddelde aankoopwaarde in het VK: $\text{£} 1 = \text{€} 1,14$

DE KOSTEN IN DETAIL

Wij stellen alles in het werk om de belegging die u ons heeft toevertrouwd, te beheren en te laten groeien. En omdat alle werk een loon verdient, zijn de hieronder vermelde honoraria de vergoeding voor ons dagelijkse werk ten dienste van uw belegging. Aangezien een belegging in vastgoedfondsen, net als elke andere belegging, bepaalde kosten met zich meebrengt, raden wij u aan uw aandelen ten minste 8 tot 10 jaar aan te houden om die inschrijvings- en beheerkosten te kunnen compenseren.

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

INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



Inschrijvings-commissie

12% incl. belastingen¹ van de aandelenprijs

Dit vergoedt:

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

Te vergelijken met de volgende kosten wanneer u direct investeert in vastgoed:

- notariskosten (7 à 8% van de aankoopprijs²);
- makelaarskosten (4 à 8% van de verkoopprijs²).

KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW BELEGGING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheer-vergoeding

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

Dit vergoedt:

- het beheer van de huurders;
- het onderhoud en de waardevermeerdering van de activa;
- de inning van de huren en de uitkering ervan als dividend etc.

Te vergelijken met de volgende kosten wanneer u direct investeert in vastgoed:

- makelaarskosten (4-7% van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7-15% voor gemeubileerd²);
- belastingen en heffingen;
- diverse verzekeringspremies etc.



Commissie bij aankoop van vastgoed

0% van de nettoverkoopprijs

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

Dit vergoedt:

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

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

1. Vrijgesteld van btw 2. Bron: immobilier.lefigaro.fr van 05/01/2022 3. Bron: immovision.com/immobilier

UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



Overdrachts-commissie aandelen

€ 0

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



Terugkoop-commissie

0% van de terugkoopprijs van het aandeel

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



Commissie voor toezicht en controle van werkzaamheden

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

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

Dit vergoedt:

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

Te vergelijken met de volgende kosten wanneer u direct investeert in vastgoed:

- vergoedingen voor werk van de aannemer;
- honoraria voor werkzaamheden (tussen 1,5 en 3%³).



Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

5% incl. belastingen¹ van de nettoverkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% (van de verkoopprijs).

Dit vergoedt:

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

● DIVIDENDGERECHTIGDE DATUM



1^e DAG VAN DE 6^e MAAND
na de inschrijving en de volledige betaling

De dividendgerechtigde termijn is een term die specifiek is voor vastgoedfondsen en staat voor de tijd die de belegger moet wachten voordat hij zijn eerste potentiële dividenden ontvangt. Deze vertraging heeft twee functies:

- De eerste is om onze investeringsteams in staat te stellen om vastgoed te vinden en aan te kopen die het potentieel hebben om de rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te bereiken.
- De tweede is de bescherming van de reeds aanwezige aandeelhouders door te voorkomen dat hun potentiële inkomsten verwateren door de komst van nieuwe aandeelhouders. Indien het vastgoedfonds namelijk zijn aantal aandeelhouders zou zien groeien, maar zijn portefeuille niet zou ontwikkelen door de aankoop van nieuwe gebouwen, dan zouden de potentiële huurinkomsten ook niet stijgen, en bijgevolg zou de inkomensverdeling voor iedereen dalen.

Waarschuwingen

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

Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximale statutaire kapitaal, dat werd vastgesteld op € 3.000.000.000. Wanneer het statutaire aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

Voorwaarden voor de terugkoop

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

Voorwaarden voor overdracht

1. Directe overdracht (onderhands)

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

2. Dividendrechten op aandelen en goedkeuring

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

3. Overdrachtscommissie aandelen

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

Fiscale aspecten

1. Aangifte inkomstenbelasting

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

2. Meerwaarden vastgoed

Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2023) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2023), d.w.z. een totaal tarief van 36,2%. Het percentage en het tijdstip van de aftrek voor de duur van het eigendom verschillen voor de vaststelling van de belastbare grondslag van de vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5e jaar en tot het 21e jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22e jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22e jaar voor uitsluitend socialezekerheidsbijdragen. Hierdoor is de verkoop van vastgoed na 22 jaar vrijgesteld van vermogenswinstbelasting en na 30 jaar voor socialezekerheidsbijdragen. Tussen 23 en 30 jaar eigendom zijn vermogenswinsten alleen onderworpen aan socialezekerheidsbijdragen. Belasting op vermogenswinst uit vastgoed van meer dan € 50.000: belasting op elke verkoop van vastgoed door het vastgoedfonds die een vermogenswinst van meer dan € 50.000 oplevert. De belastingautoriteiten aanvaarden thans dat de drempel van € 50.000 wordt beoordeeld op het niveau van de aandeelhouders van het vastgoedfonds die inkomstenbelasting verschuldigd zijn. De toeslag wordt berekend vanaf de eerste euro volgens een schaal die rekening houdt met een nivelleringsregeling en waarvan het percentage varieert van 2% tot 6%, afhankelijk van het bedrag van de meerwaarde. De belasting is gebaseerd op het bedrag van de belastbare kapitaalwinsten, vastgesteld onder de voorwaarden van het gemeene recht en in het bijzonder na toepassing van de aftrek voor de houdperiode.

3. Financiële inkomsten

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

4. Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders

Aan aandeelhouders wordt gevraagd de beheermaatschappij direct te informeren over elke wijziging met betrekking tot hun status als ingezetene of niet-ingezetene. Voor niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders geldt dat zij kennis dienen te nemen van de belastingmaatregelen die eventueel van toepassing zijn in het land waarvan ze fiscaal inwoner zijn en die van toepassing zijn op hun persoonlijke situatie.

De fiscale behandeling hangt af van de persoonlijke situatie van elke aandeelhouder, die zich in de toekomst kan wijzigen.

5. Buitenlandse inkomsten

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

Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het laatste kwartaalbericht en laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: www.corum.nl. Elke wijziging van uw postadres, bankrekening of opties dient zo snel mogelijk aangepast te worden in uw online CORUM-account, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. Wijziging van uw fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk en vóór het einde van de maand meegedeeld te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. Sinds 1 januari 2024 is de door de beheermaatschappij geselecteerde bewaarder SOCIETE GENERALE, S.A. Hoofdkantoor: 29 Boulevard Haussmann, 75009 Parijs, Frankrijk, ingeschreven in het handelsregister van Parijs onder het nummer 552 120 222. Postadres van de bewaarder: Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy – CS 50318 – 92972 Paris La Défense Cedex – Frankrijk.

CORUM XL, hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister Parijs nr. 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050 – Aandelenkapitaal op 31 maart 2024: € 1.504.240.573 Goedkeuring SCPI van de Franse AFM voor het prospectus: nr. 19-10 op 28 mei 2019. Beheermaatschappij: CORUM Asset Management, goedgekeurd door de Franse AFM op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn. CORUM Investments is een merk van CORUM Asset Management. Publicatie Highlights op 17/04/2024.

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



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

CORUM
INVESTMENTS