

Nr. 31

gepubliceerd op 16 april 2025

1^e KWARTAAL 2025 / CIJFERS OP 31 MAART 2025
GELDIG VAN 1 APRIL TOT 30 JUNI 2025

Highlights



CORUM
XL

Analyse van de trends op de markt

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

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

Een blik op uw vastgoedbeleggingen dit kwartaal

In het eerste kwartaal van 2025 waren we getuige van een ongeziene omslag naar een nieuwe wereldorde onder leiding van D. Trump. Sinds januari is de hele wereld in de ban van de aankondigingen van de nieuwe bewoner van het Witte Huis. Die komen bovenop de onzekerheid die de wereldwijde economieën al teisterde na een hele reeks problemen:

- de gevolgen van de coronacrisis;
- een onstabiel geopolitiek kader dat wordt getekend door twee grote conflicten: een in het Midden-Oosten, het andere in de achtertuin van Europa;
- handelsspanningen en territoriale druk uit Chinese hoek;
- politieke onzekerheid in Europa, met name in Frankrijk;
- een snel aangroeiende schuldenberg in de Europese toptanden, die mogelijk nog verder zal aanzwellen in het licht van de defensie-uitgaven die zich opdringen ...

Elke crisis herbergt kansen

Zo zouden we het goede nieuws nog bijna vergeten! Met 2,2% inflatie op jaarbasis in de eurozone in maart 2025 (na 2,5% in januari en 2,3% in februari) volgens de berekeningen van de Europese Commissie, lijken we de problemen op dat vlak goed en wel achter ons te hebben gelaten. Volgens het Insee is ze in Frankrijk in maart 2025 zelfs gedaald tot 0,8% op jaarbasis. Bijgevolg hebben de centrale banken de teugels gevierd en heeft de rente in de loop der maanden weer aanvaardbare niveaus bereikt. Het gaat uiteraard nog niet om de uitzonderlijk lage of negatieve rentevoeten die we tussen 2009 en 2022 zagen, maar het staat buiten kijf dat geld thans minder kost dan een jaar geleden: een buitenkansje om te lenen en te beleggen. Bovendien zullen de centrale banken in 2025 vermoedelijk in die richting blijven ontwikkelen om de economie te schragen.

Vastgoedfondsen: een rots in de branding

Voor vastgoedbeleggingen heeft dat twee gevolgen. Enerzijds zorgt de daling van de rente voor eenvoudigere toegang tot krediet: de

kopers kunnen dus de weg naar de banken terugvinden, om te profiteren van een vastgoedmarkt die nog aantrekkelijk is geprijsd. Maar wie meer kopers zegt, zegt ook meer concurrentie. En meer concurrentie, en dus meer vraag, leidt tot hogere prijzen! De verkopers zitten uiteraard te wachten op die prijsstijging die er misschien zit aan te komen. Het is dan ook best mogelijk dat het de laatste rustige maanden zijn op de vastgoedmarkt ... Anderzijds bieden bepaalde klassieke spaarproducten door de daling van de rente een stuk minder rendement, waardoor vastgoedbeleggingen automatisch aantrekkelijker worden, met de vastgoedfondsen op kop: de meeste geven jaar na jaar blijk van stabiliteit, met rendementen en aandelenprijzen die ondanks de bakkensprongen van de markt toch standhouden.

Een nieuw gebouw met een aanvangsrendement¹ van 7,14%

Het is een vast gegeven in de vastgoedsector: het begin van het jaar verloopt altijd relatief kalm. Toch kocht uw vastgoedfonds dit kwartaal een gebouw aan: een handelspand in Cheltenham (Verenigd Koninkrijk) met een prijskaartje van € 14 miljoen. Het is verhuurd aan Lidl en Starbucks met een stevige huurverplichting van ruim acht jaar. Het gebouw biedt een aanvangsrendement¹ van 7,14%, en dat ondanks de relatief sterke positie van het Britse pond (1,19 euro per pond ten tijde van de aankoop op 18 maart 2025). De Britse valuta sloot het kwartaal zelfs af aan 1,20 euro per pond (op 31 maart 2025). Goed nieuws voor de huurinkomsten die uw vastgoedfonds incasseert aan de andere kant van het Kanaal!

Bovendien is het ook een goed voorteken voor eventuele verkopen in de toekomst. We onderzoeken momenteel verscheidene cessies die meerwaarden kunnen opleveren om aan u uit te keren. We verwachten de komende maanden ook te kunnen profiteren van enkele koopkansen.

¹ Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). De investeringen die CORUM XL sinds de oprichting heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.



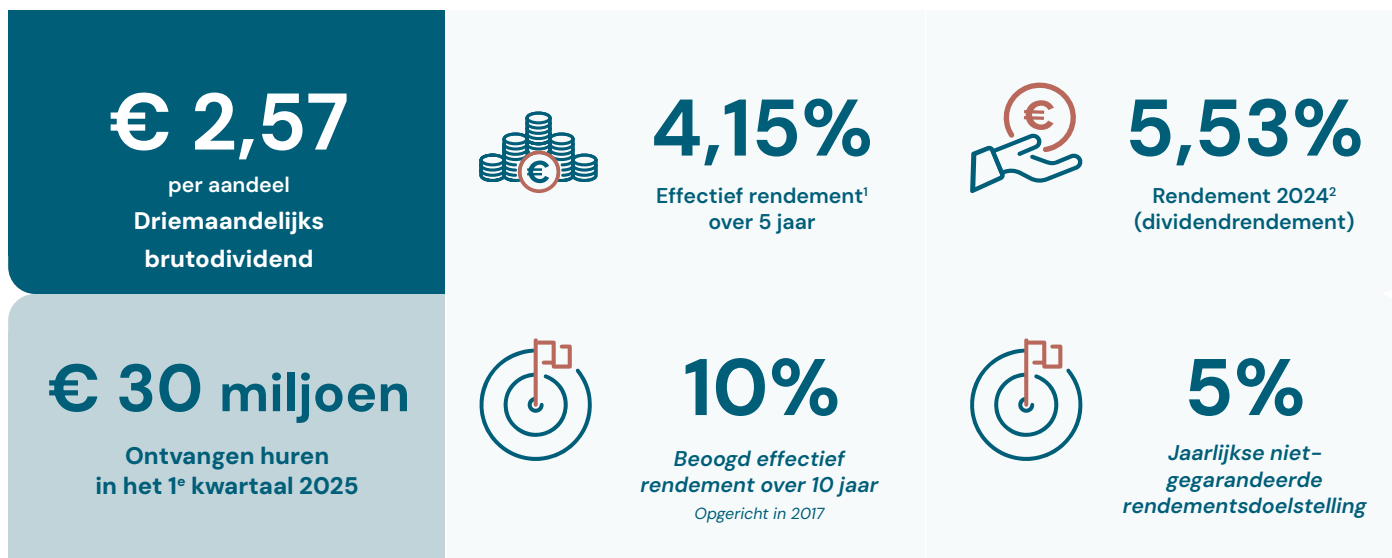
Mélanie Ballu,
Partner – directeur beleggingen
en algemeen directeur van
CORUM Asset Management

Florent Deléglise,
Directeur
fondsbeheer

Essentiële informatie

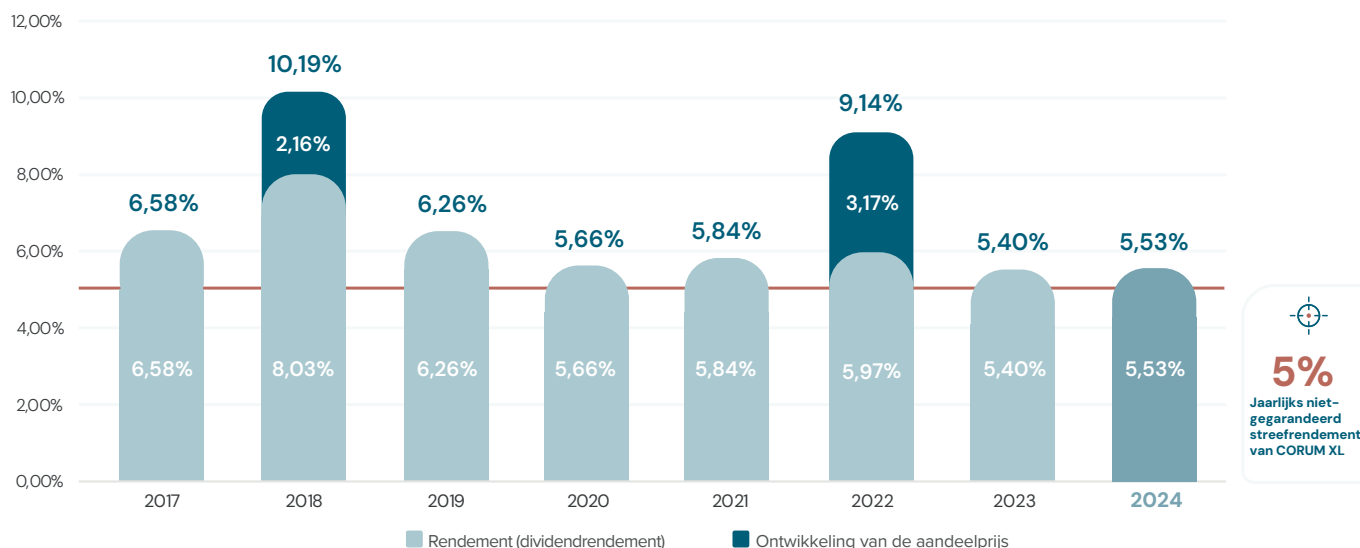
CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling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

Essentiële informatie



De performance van uw vastgoedfonds CORUM XL

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



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

Bron: CORUM

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

2. Rendement: het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,21% voor CORUM XL in 2024), gedeeld door de inschrijfprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM XL worden gemeten.

De performance

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

Dividend per aandeel¹ in het 1^e kwartaal 2025

Verdeling:

Nettodividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 0,66 op 10 februari 2025
- € 0,66 op 10 maart 2025
- € 0,68 op 10 april 2025

De volgende dividenduitkering is gepland op:

- 12 mei 2025



— € 2,00

Huurgerelateerd nettodividend uitgekeerd in het 1^e kwartaal van 2025

— € 0,57

Buitenlandse belasting, betaald door CORUM XL en aftrekbaar in Frankrijk²

€ 9,75

bruto per aandeel

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

Ontwikkeling van uw vastgoedfonds

54.462
aandeelhouders op 31/03/2025

waaronder

1.222

dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM XL-gemeenschap

+ 2% ten opzichte van 01/01/2025

Dit kwartaal

174.399

nieuwe aandelen die het kapitaal verhogen

70.973

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

2.266

tussen beleggers verkochte aandelen

0

aandelen in afwachting van terugkoop

Kapitaalontwikkeling

€ 2,066 miljard

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

+ 1% ten opzichte van 01/01/2025

€ 1,589 miljard

Aandelenkapitaal⁴

10.595.010

Aantal aandelen

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 2024

Liquidatiewaarde ⁵ (per aandeel)	€ 154,71
Vervangingswaarde ⁶ (per aandeel)	€ 189,88
IFI-waarde ⁷ (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 2025: 10.595.010 aandelen * € 195 = € 2,066 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 31 maart 2025: 10.595.010 aandelen * € 150 = € 1,589 miljard.

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

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

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

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

Het profiel van de vastgoedportefeuille

De portefeuille in één oogopslag

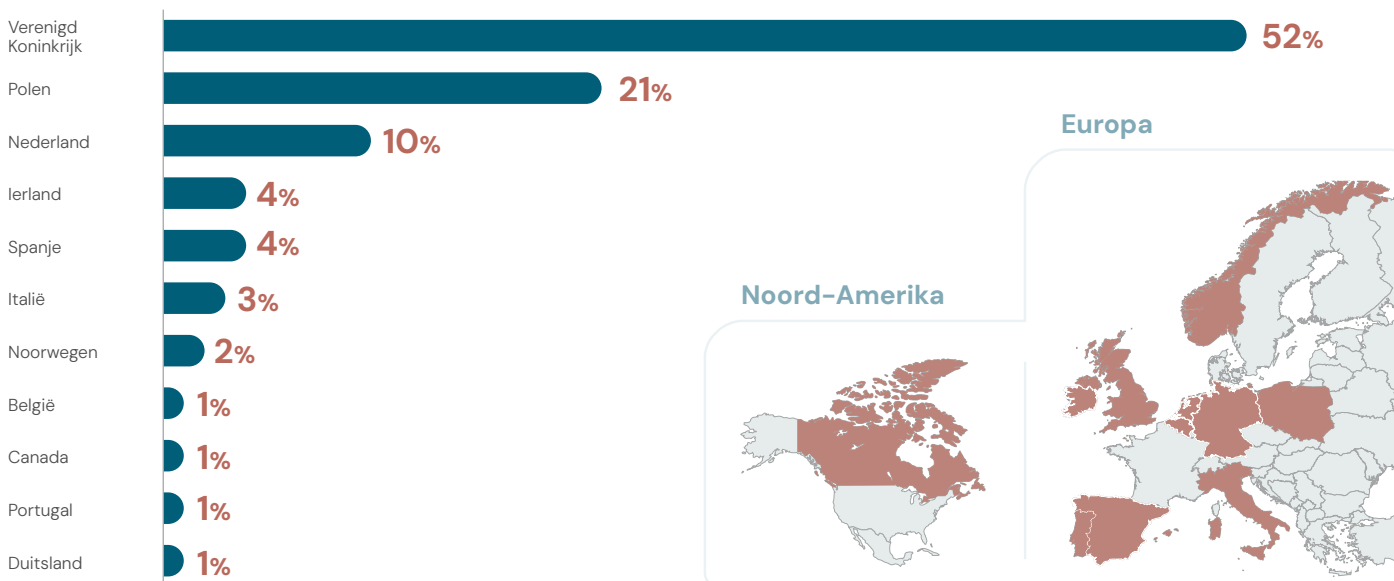


Spreiding per type – % van de waarde van de portefeuille

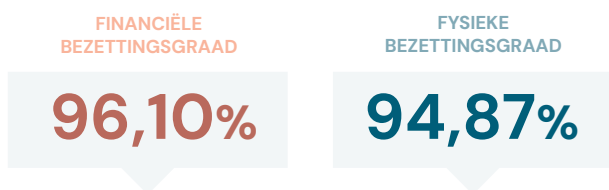


*Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteitensectoren: financiële diensten, energie, farmaceutica, videospelletjes, online verkoop, transport enz.

Geografische spreiding – % van de waarde van de portefeuille



Bezettingsgraden



Leegstaande ruimten: (38 ruimten)

Fysieke leegstand: 5,13%

- 2 in Warschau – LBP (489 m²)
- 2 in Warschau – F2 (3.885 m²)
- 1 in Astris (320 m²)
- 2 in Belfast (1.969 m²)
- 2 in Cork (3.099 m²)
- 3 in Barcelona (1.463 m²)
- 1 in Reading (257 m²)
- 2 in Krakau – Axis (410 m²)
- 2 in Krakau – Kapelanka (539 m²)
- 3 in Manchester – St-James (2.803 m²)¹
- 1 in Welwyn (691 m²)
- 1 in Maastricht (195 m²)
- 1 in Newcastle (3.200 m²)
- 1 in Kents Hill – K2 (564 m²)¹
- 1 in Old Street (522 m²)
- 4 in Madrid – Nodo (9.116 m²)
- 1 in Wimbledon (380 m²)
- 1 in Astris (944 m²)
- 1 in Astris (516 m²)
- 3 in Maidenhead (1.900 m²)
- 1 in Kents Hill – K1 (776 m²)
- 1 in Rotterdam (1.246 m²)
- 1 West Regent Street (152 m²)¹

Geen verkoop in het 1^e kwartaal 2025

1. Waarvan een beëindiging in het 1^e kwartaal 2025

- Waarvan **0,8%** huurvrije periode
- **3,9%** op zoek naar huurders

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

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

Aangekocht vastgoed

De investeringen die CORUM XL in de loop van het kwartaal heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

VERENIGD KONINKRIJK CHELTENHAM

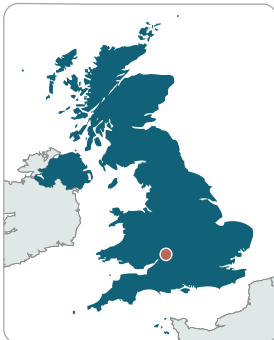
Aangekocht op: **18 maart 2025** – Sector: **Winkels**
LIDL & STARBUCKS

Aankoopprijs
€ 14 miljoen

Aanvangsrendement¹
7,14%

Resterende looptijd van
de huurovereenkomst
8,3 jaar

Oppervlak
3.066 m²



Voor de eerste aankoop van 2025 begeeft uw vastgoedfonds CORUM XL zich naar Cheltenham: een Engelse stad met een uniek karakter, die bekendstaat om zijn paardenraces en zijn Britse charme.

In het hart van een drukke handelszone vinden we de nieuwe huurders van uw fonds: een Lidl-supermarkt en een Starbucks met drive-through. Die twee gekende uithangborden lokken tal van klanten: de ene met de belofte goedkoop uw koelkast te vullen, de andere om snel een koffie te halen op weg naar het werk.

Het is een duo dat door zijn bekendheid een aanhoudende stroom bezoekers geniet: Lidl, een marktleider in de voedingssector, is een van de populairste supermarkten in Groot-Brittannië geworden. Zijn buurman Starbucks speelt met zijn drive-through in op de nieuwe consumptiepatronen: een koffie om mee te nemen, zonder tijd te verliezen. Dat is een perfect aanbod voor die locatie, waar heel wat automobilisten langskomen.

Het pand met bouwjaar 2018 beantwoordt aan de huidige normen voor energierendement. De gebouwen scoren goed op ecologische efficiëntie, wat betekent dat ze ontworpen zijn met energiebesparing in het achterhoofd. Die bijkomende troef garandeert hun aantrekkelijkheid op lange termijn.

Dankzij de strategische locatie, de veelbelovende huurders en de dagelijkse bezoekers vormt deze eerste aankoop van het jaar een stevige basis voor CORUM XL om de rendementen van de toekomst voor te bereiden.



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



Het effect van valuta

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

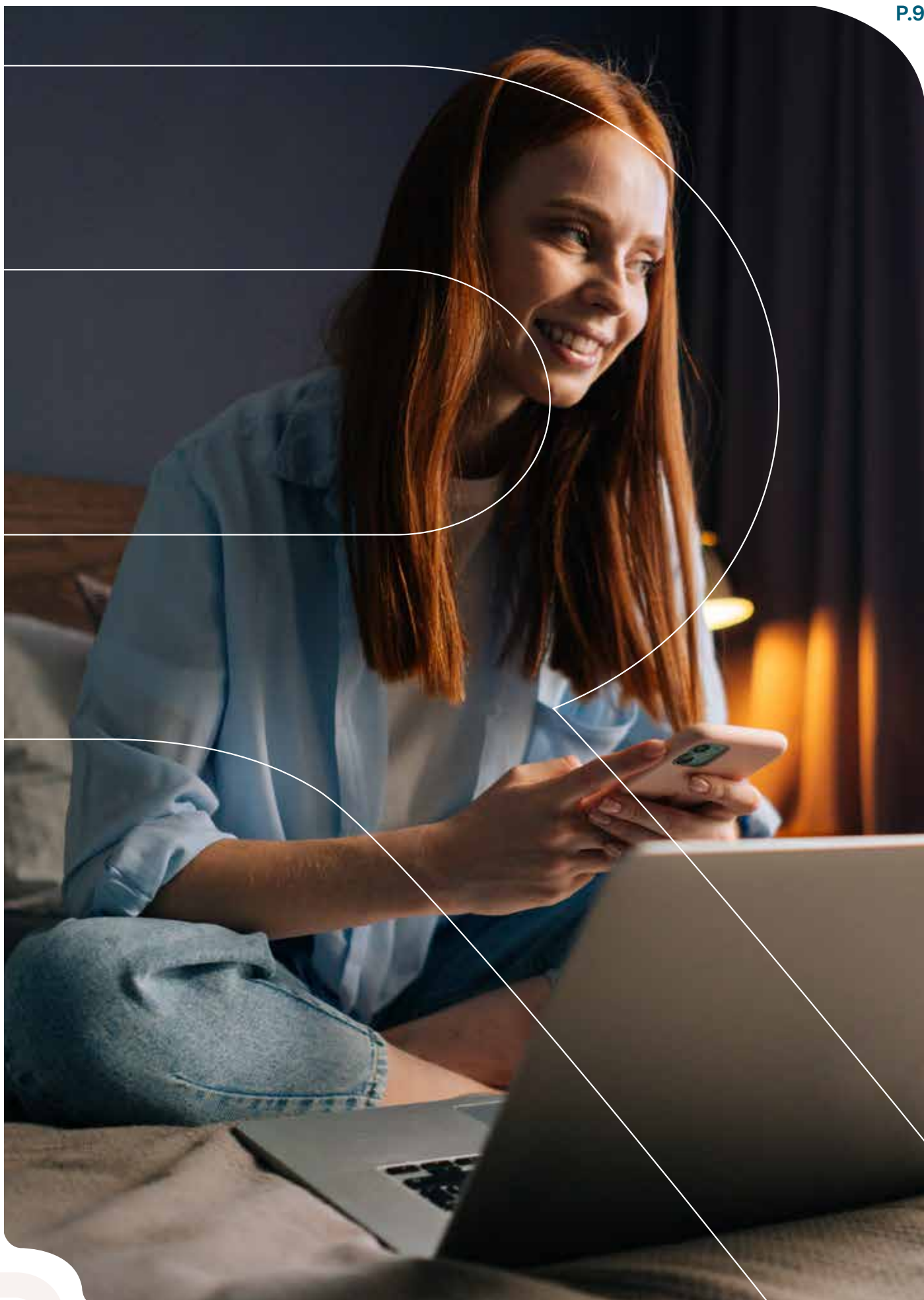
Laten we het geval van het Britse pond bekijken om te begrijpen hoe het werkt:



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

Waarde v/h pond op 31 maart 2025: £ 1 = € 1,20
Waarde v/h pond op 31 december 2024: £ 1 = € 1,21

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



De kosten op transparante wijze

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

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

Instapkosten

Ingehouden op de belegging



**Inschrijvings-
commissie**

12% incl. belastingen¹
van de aandelenprijs

Die vergoedt:

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

Uitstapkosten

Ingehouden op de belegging



**Overdrachts-
commissie
aandelen**

€ 0

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.

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)

Die vergoedt:

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



**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.

Die vergoedt:

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



**Commissie
bij aankoop
van vastgoed**

0% van de
nettoverkoopprijs

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

Die vergoedt:

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



**Commissie over
de vermogenswinst
op vastgoed**

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

Die vergoedt:

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



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 dat het potentieel heeft om de rendementsdoelstelling van uw vastgoedfonds te behalen.
- De tweede is de bescherming van de reeds aanwezige aandeelhouders door te voorkomen dat hun potentiële inkomsten verwateren door de komst van nieuwe aandeelhouders. Indien het vastgoedfonds namelijk zijn aantal aandeelhouders zou zien groeien, maar zijn portefeuille niet zou ontwikkelen door de aankoop van nieuwe gebouwen, dan zouden de potentiële huurinkomsten ook niet stijgen, en bijgevolg zou de inkomensverdeling voor iedereen dalen.

Waarschuwing

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

Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

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

Voorwaarden voor de terugkoop

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

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

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

Fiscale aspecten

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

2. Meerwaarden vastgoed Meerwaarden op vastgoed uit Franse bron zijn onderworpen aan een forfaitaire bronbelasting van 19% (tarief van kracht op 1 januari 2023) plus socialezekerheidsbijdragen van 17,2% (tarief van kracht op 1 januari 2023), d.w.z. een totaal tarief van 36,2%. Het percentage en het tijdstip van de aftrek voor de duur van het eigendom verschillen voor de vaststelling van de belastbare grondslag van de vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopprijs – kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt verminderd met een aftrek van 6% per jaar van bezit na het 5^e jaar en tot het 21^e jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22^e jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22^e 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 gemene 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 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.

CORUM

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

CORUM XL, hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister Parijs nr. 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050 – Aandelenkapitaal op 31 maart 2025: € 1.589.251.500. 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-1000012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn. CORUM Investments is een merk van CORUM Asset Management. Publicatie Highlights op 16/04/2025.

www.corum.nl
+31 (0)20 237 1910

