

**Nr. 32**

gepubliceerd op 18 juli 2025

2<sup>e</sup> KWARTAAL 2025 / CIJFERS OP 30 JUNI 2025  
GELDIG VAN 1 JULI TOT 30 SEPTEMBER 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%.

Ligt er een opleving van de vastgoedmarkt in het verschiet? Na twee jaar met hoge cijfers kwam de inflatie medio 2024 eindelijk tot bedaren, waardoor de Europese Centrale Bank (ECB)<sup>1</sup> de monetaire teugels wat kon vieren. Twaalf maanden later heeft de ECB al acht keer gesnoeid in de beleidsrente<sup>2</sup>. Hoewel we nog niet helemaal zijn teruggekeerd naar de omstandigheden van 2021, wordt het kader met dank aan een versoepeling van de kredietvoorwaarden en meer zichtbaarheid voor de beleggers opnieuw gunstig voor de vastgoedmarkt. Die beleggers vinden geleidelijk hun weg terug naar de vastgoedmarkt, en ze hebben goedgevulde zakken. De concurrentie laat op en de prijzen gaan licht omhoog (+4% tussen december 2023 en januari 2025)<sup>3</sup>, hoewel niet alle landen en alle types vastgoed in hetzelfde schuitje zitten. Zo trekken logistieke panden momenteel meer beleggers aan dan kantoren, waardoor de prijzen stijgen. Het rijk van die laatste is evenwel nog niet uitgespeeld!

## Opportunities in overvloed, voor zowel aan- als verkoop

Deze lichte herleving van de vastgoedmarkt creëert verkoopkansen. En daar kan CORUM de vruchten van plukken! Er zijn nog steeds heel wat aankoopkansen te vinden, ook in de populairste landen en types vastgoed. De concurrentie is weliswaar vooral opgeleefd bij de gebouwen met een prijskaartje van minder dan € 30 miljoen. Bij de panden van groter formaat, die weinig andere vastgoedfondsen zich kunnen veroorloven, zijn er nog heel wat goede zaken te doen, en CORUM heeft dan ook verscheidene projecten op het oog. Met andere woorden: er liggen altijd en overal aan- of verkoopkansen voor het grijpen! Er zijn evenwel twee voorwaarden: ten eerste moeten we vooruitziend zijn en tegen de trends durven in te gaan. Ten tweede zijn lokale teams onmisbaar: inwoners van het land die de taal spreken en verstand hebben van de markt, de spelers, de prijzen, de bedrijven, de specifieke kenmerken ... Dat is broodnodig om te onderhandelen, in gesprek te gaan met de huurders en cruciale informatie te verzamelen. Die twee voorwaarden liggen aan de basis van de strategie van CORUM, een koploper in internationaal gediversifieerde vastgoedfondsen.

## Een nieuw pand ... en talloze vooruitzichten!

De aankoop in het Verenigd Koninkrijk in het eerste kwartaal van 2025 werd gevolgd door een hotel in Harrogate, in het noorden van Engeland. Het gebouw huisvest een hotel van Travelodge, de op een na grootste hotelketen van het land (610 panden en 47.000 kamers), alsook een sportzaal die is verhuurd aan Pure Gym, de Britse marktleider in zijn sector (ruim 400 zalen en 1,5 miljoen leden). Met een aankoopprijs van € 9,2 miljoen geniet het pand een aanvangsrendement van 7,5%<sup>4</sup>, en het huurcontract loopt nog dertien jaar. Het kwartaal werd gekenmerkt door een zekere volatiliteit van het pond sterling, dat schommelde van € 1,20 begin april tot € 1,15 amper elf dagen later. De Britse munt sloot juni af op € 1,17 per pond, waarbij we nog enkele aankoopkansen zagen. Op lange termijn verwachten we evenwel een heropleving van het pond. Laten we niet vergeten dat de Britse munt € 1,08 waard was toen CORUM XL in 2017 neerstreek aan de andere kant van het Kanaal, en dat uw vastgoedfonds zijn portefeuille bij elkaar heeft gesprokkeld tegen een gemiddelde koers van € 1,15 per pond. Een versterking van de Britse munt is uiteraard interessant voor verkopen in de toekomst, en dan hebben we het nog niet over de waardeinstijging van de panden zelf. Er lopen overigens enkele verkoopdossiers, die in het derde kwartaal van 2025 zouden kunnen worden afgerond. Het door zijn aanwezigheid in en buiten de eurozone sterk gediversifieerde CORUM XL profiteert van de economische cycli in verschillende landen. Als een gebied minder aantrekkelijk wordt, ontstaan er elders weer kansen. Het wordt nu bijvoorbeeld opnieuw interessant om te kopen in Noorwegen (waar de munt daalt) of in Canada (dat lijdt onder de Amerikaanse besluiteloosheid). Wordt vervolgd...

## Een stabiele portefeuille

Nu de vastgoedfondsen van CORUM sinds het derde kwartaal van 2022 al ruim € 3,1 miljard investeerden tegen interessante voorwaarden en de vastgoedprijzen vermoedelijk in stijgende lijn zullen gaan, benadrukken de beheerders van CORUM eens te meer vertrouwen te hebben in de stabiliteit van de portefeuille van uw vastgoedfonds. De waarde van de aangehouden panden zou bevestigd moeten worden in de voortaan verplichte taxaties in het midden van het jaar. Meer info volgt binnen enkele weken.

1. De ECB is de instelling die is belast met het monetaire beleid en de financiële stabiliteit in de eurozone.

2. De beleidsrente is de rente die wordt bepaald door de centrale bank van een land of van een monetaire unie om de economische activiteit in goede banen te leiden.

3. Bronnen: Groep CORUM, Green Street.

4. 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). Investerings uit het verleden 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.



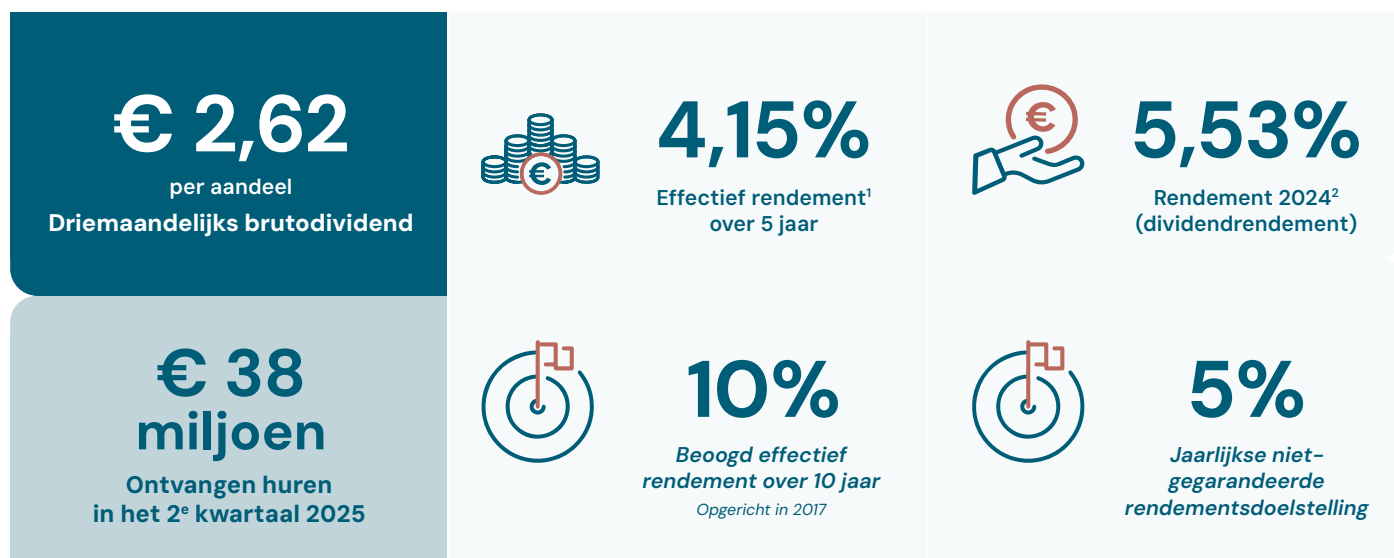
**Mélanie Ballu,**  
Partner – directeur beleggingen  
en algemeen directeur van  
CORUM Asset Management

**Florent Deléglise,**  
Partner – directeur  
fondsbeheer

# Essentiële informatie

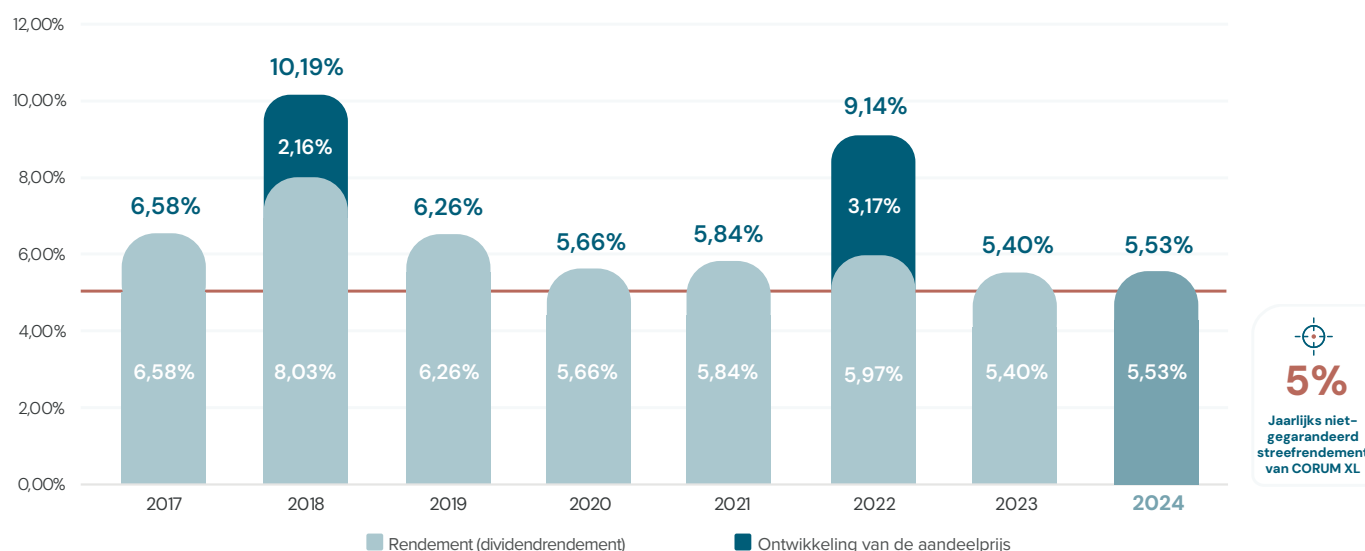
CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling 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 inschrijvingsprijs 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 aandeel<sup>1</sup> in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2025

### Verdeling:

**Nettodividend** uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 0,67 op 12 mei 2025
- € 0,68 op 10 juni 2025
- € 0,68 op 10 juli 2025

De volgende dividenduitkering is gepland op:

• 11 augustus 2025



— € 2,03

Huurgerelateerd nettodividend uitgekeerd in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2025

— € 0,59

Buitenlandse belasting, betaald door CORUM XL en aftrekbaar in Frankrijk<sup>2</sup>

**€ 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

**55.589**

aandeelhouders op 30/06/2025

+ 2% ten opzichte van 01/01/2025

waaronder **1.127**

dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM XL-gemeenschap

Dit kwartaal

**187.870**

nieuwe aandelen die het kapitaal verhogen

**49.280**

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

**1.427**

tussen beleggers verkochte aandelen

**0**

aandelen in afwachting van terugkoop

## Kapitaalontwikkeling

**€ 2,094 miljard**

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)<sup>3</sup>

+ 1% ten opzichte van 01/01/2025

**€ 1,611 miljard**

Aandelenkapitaal<sup>4</sup>

**10.738.418**

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 <sup>5</sup> (per aandeel)  | € 154,71 |
| Vervangingswaarde <sup>6</sup> (per aandeel) | € 189,88 |
| IFI-waarde <sup>7</sup> (per aandeel)        | € 171,60 |

### TERUGKOOPPRIJS<sup>8</sup> 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 30 juni 2025: 10.738.418 aandelen \* € 195 = € 2,094 miljard.

4. **Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 30 juni 2025: 10.738.418 aandelen \* € 150 = € 1,611 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

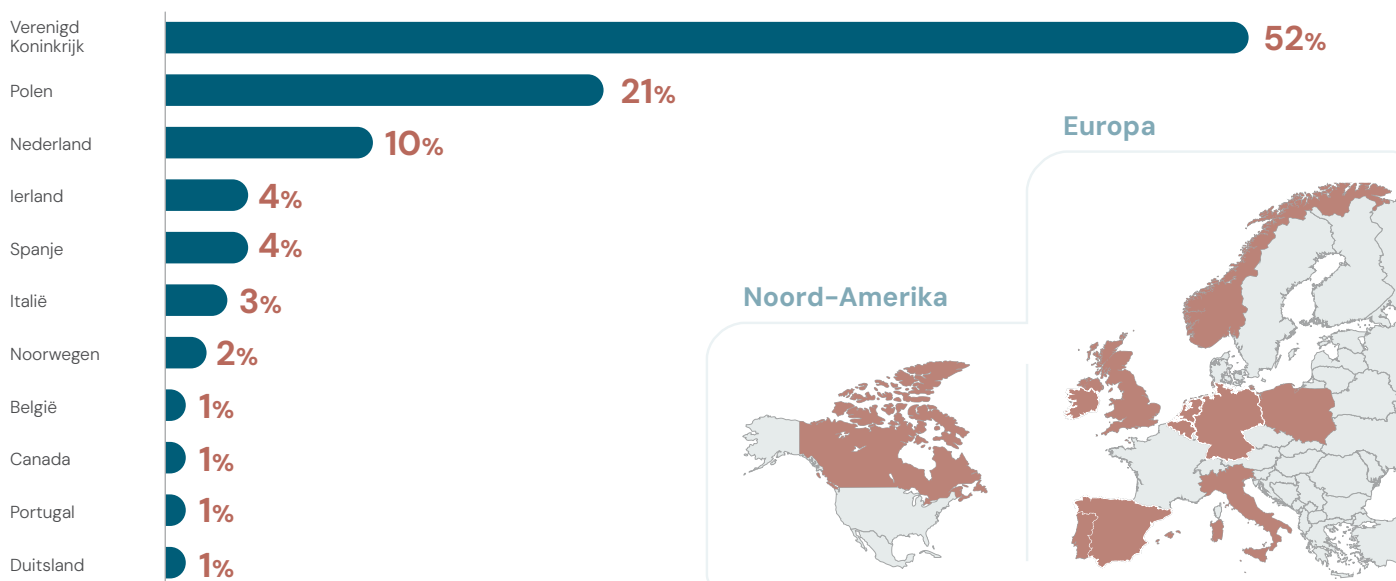


## Spreiding per type – % van de waarde van de portefeuille

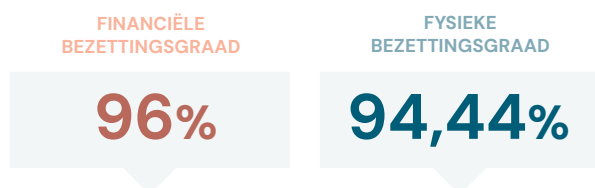


\*Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteitensectoren: financiële diensten, energie, farmaceutica, videospelletjes, online verkoop, transport enz.

## Geografische spreiding – % van de waarde van de portefeuille



## Bezettingsgraden



### Leegstaande ruimten: (39 ruimten)

Fysieke leegstand: 5,56%

- 2 in Warschau – LBP (489 m²)
- 2 in Warschau – F2 (3.885 m²)
- 1 in Krakau – Astris (320 m²)<sup>1</sup>
- 1 in Belfast (1.380 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)
- 1 in Welwyn (416 m²)
- 3 in Maastricht (195 m²)<sup>1</sup>
- 1 in Newcastle (3.200 m²)
- 1 in Kents Hill – K2 (564 m²)<sup>1</sup>
- 1 in Old Street (522 m²)
- 3 in Madrid – Nodo (8.943 m²)
- 1 in Wimbledon (380 m²)
- 1 in Astris (944 m²)
- 1 in Astris (516 m²)
- 1 in Maidenhead (595 m²)
- 1 in Kents Hill – K1 (776 m²)
- 1 in Rotterdam (1.246 m²)
- 1 West Regent Street (152 m²)<sup>1</sup>
- 1 in Gastonwood Retail Park (1.293 m²)<sup>1</sup>
- 1 in Anchorage – Reading (200 m²)<sup>1</sup>
- 1 in Utrecht (3.557 m²)<sup>1</sup>
- 3 in Manchester – St-James (2.803 m²)<sup>1</sup>

1. Waarvan een beëindiging in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2025

**Geen verkoop in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2025**

- Waarvan **3,3%** huurvrije periode
- **4%** 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 HARROGATE

Aangekocht op: **25 juni 2025**

Sector: **Hotels en winkels**

TRAVELODGE & PURE GYM

Aankoopprijs  
**€ 9,2 MILJOEN**

Aanvangsrendement<sup>1</sup>  
**7,5%**

Resterende looptijd van  
de huurovereenkomst  
**13 jaar**

Oppervlak  
**3.900 M<sup>2</sup>**



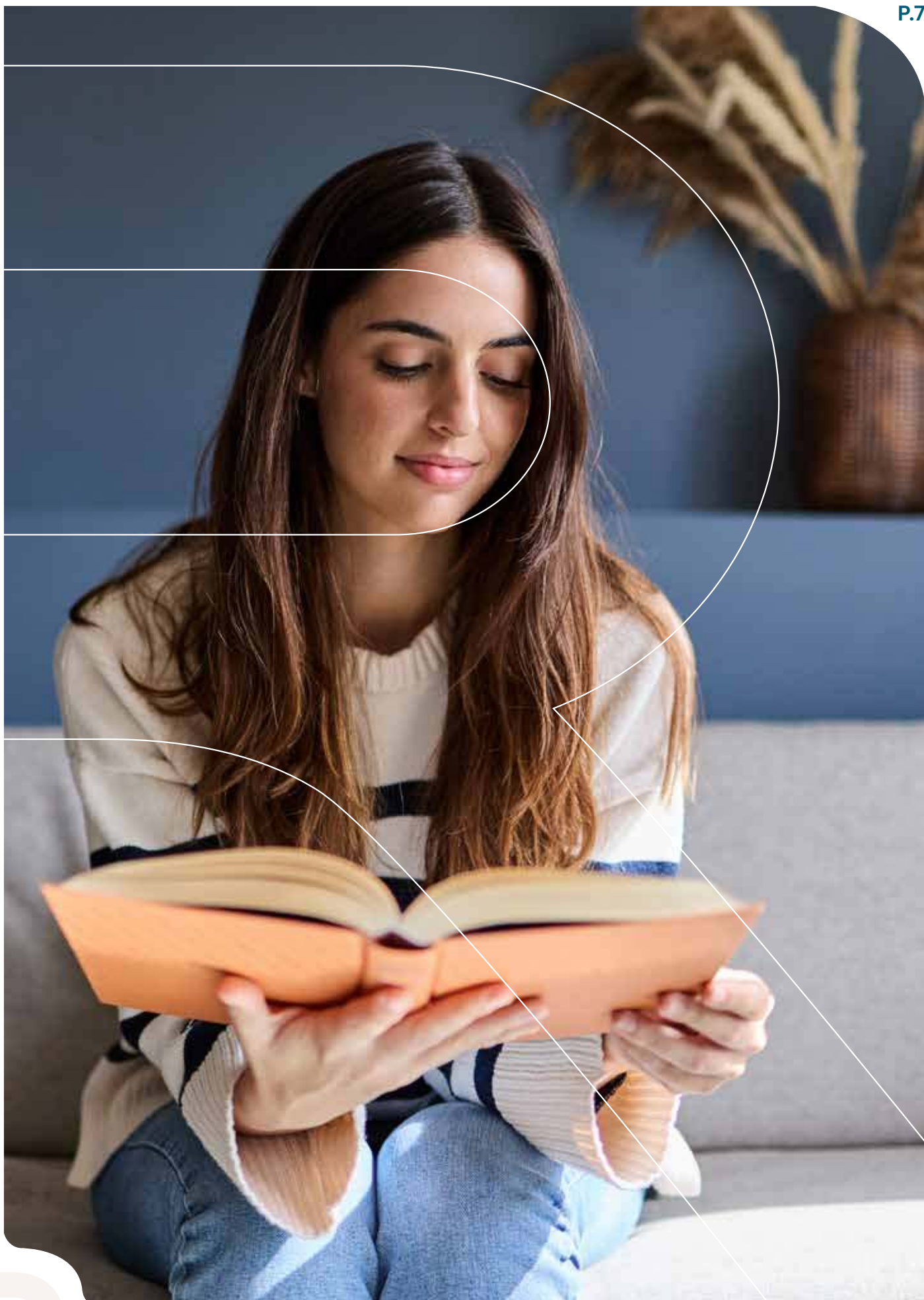
CORUM XL blijft in het Verenigd Koninkrijk op zijn doel afstevnen met zijn tweede aankoop dit jaar, in het hart van Harrogate, een elegante stad met warmwaterbronnen in het noorden van Engeland. Met dank aan zijn bloementuinen, theesalons en vredige sfeer trekt Harrogate zowel zakenreizigers als toeristen op zoek naar ontspanning aan. Het is in die charmante, doch strategisch interessante locatie dat CORUM XL heeft beslist te investeren.

Het pand dateert uit 2015 en combineert twee drukbezochte bestemmingen: een hotel van Travelodge, een grote speler op het vlak van budgethotels, met 70 kamers op drie verdiepingen, en een sportzaal van Pure Gym, dat met een flexibel en vrijblijvend aanbod de markt voor goedkope sportzalen domineert. Die laatste zijn bovendien 24 uur op 24 geopend. Dat zijn twee uithangborden die goed gekend zijn bij het grote publiek, elk met een eigen ingang voor een vlotte werking en handige toegang. Met een ligging op vijf minuten wandelen van het station van Harrogate is het pand uitstekend bereikbaar vanuit Londen, Leeds of York.

En dat is nog niet alles: de twee huurders zijn gebonden aan een huurcontract van 13 jaar, waardoor CORUM XL geruime tijd zeker is van de huurinkomsten. Resultaat: een aanvangsrendement van 7,6%, in een stabiel, dynamisch en uitgesproken Brits kader.



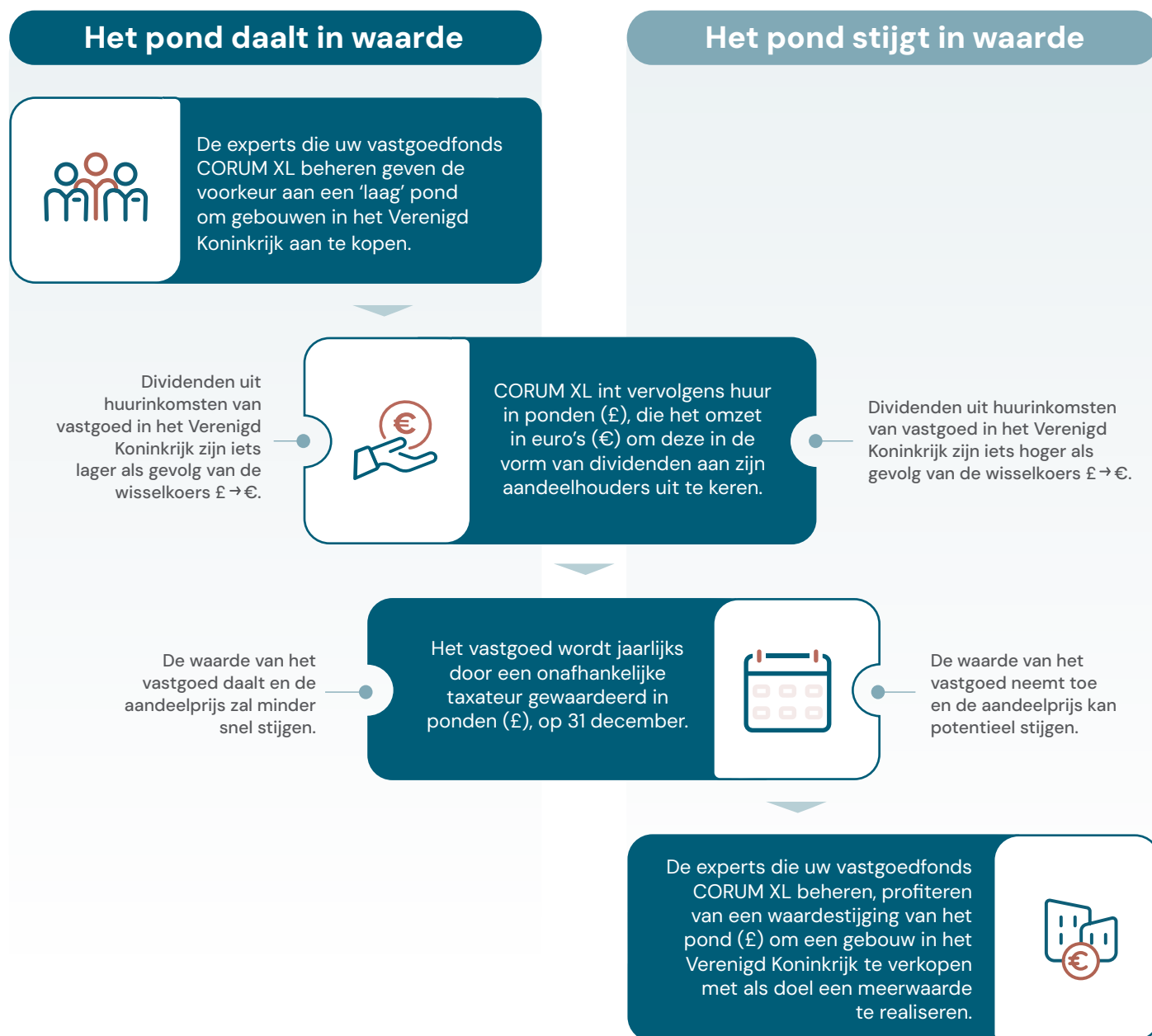
1. Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van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

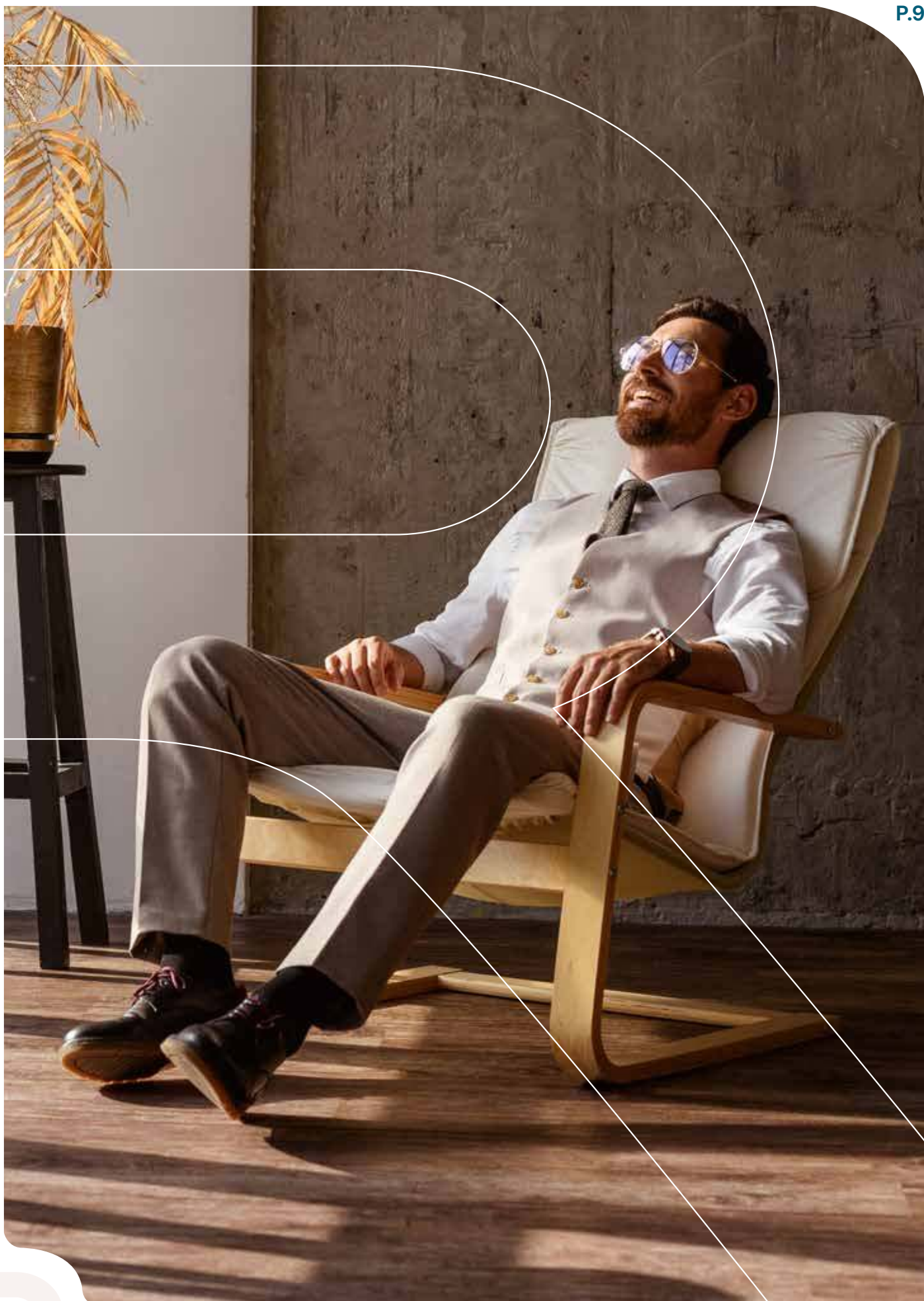
Laten we het geval van het Britse pond bekijken om te begrijpen hoe het werkt:



**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 30 juni 2025: £ 1 = € 1,17  
 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. belastingen<sup>1</sup>  
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**

12,40% excl. belastingen  
van de ontvangen huur  
(in de eurozone)  
15,90% excl. 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**

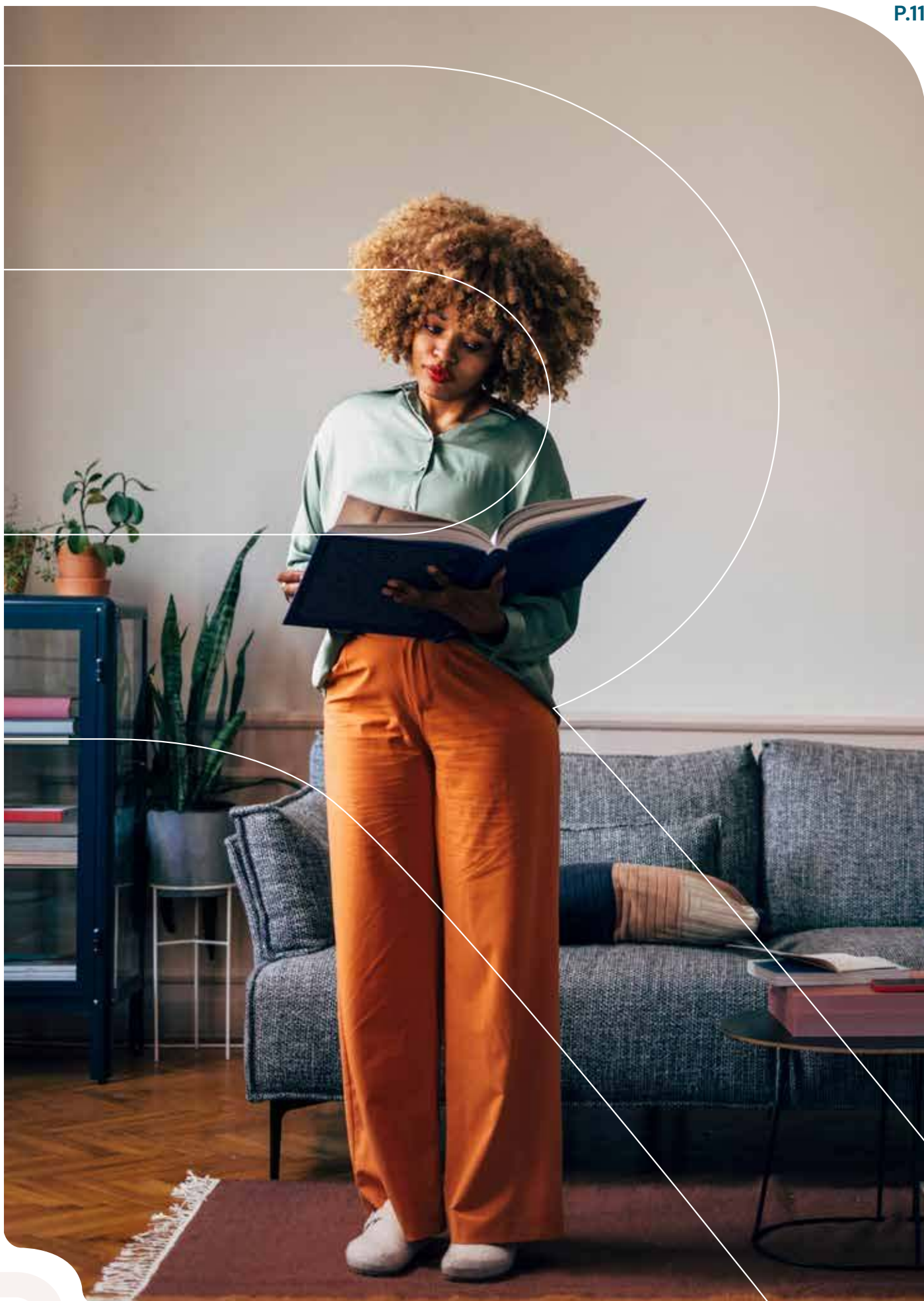
5% incl. belastingen<sup>1</sup> van  
de nettoverkoopprijs als de  
kapitaalwinst hoger is dan 5%  
(van de verkoopprijs)

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).**

<sup>1</sup>. Vrijgesteld van btw



# Dividendgerechtigde datum



**1<sup>e</sup> DAG VAN DE 6<sup>e</sup> 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 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 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<sup>e</sup> jaar en tot het 21<sup>e</sup> jaar (1,65% voor socialezekerheidsbijdragen), 4% aan het einde van het 22<sup>e</sup> jaar (1,60% voor socialezekerheidsbijdragen), en 9% voor elk jaar na het 22<sup>e</sup> 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% (vlaktafs), 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](http://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 30 juni 2025: € 1.610.762.712. 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 18/07/2025.



[www.corum.nl](http://www.corum.nl)  
+31 (0)20 237 1910

