

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.

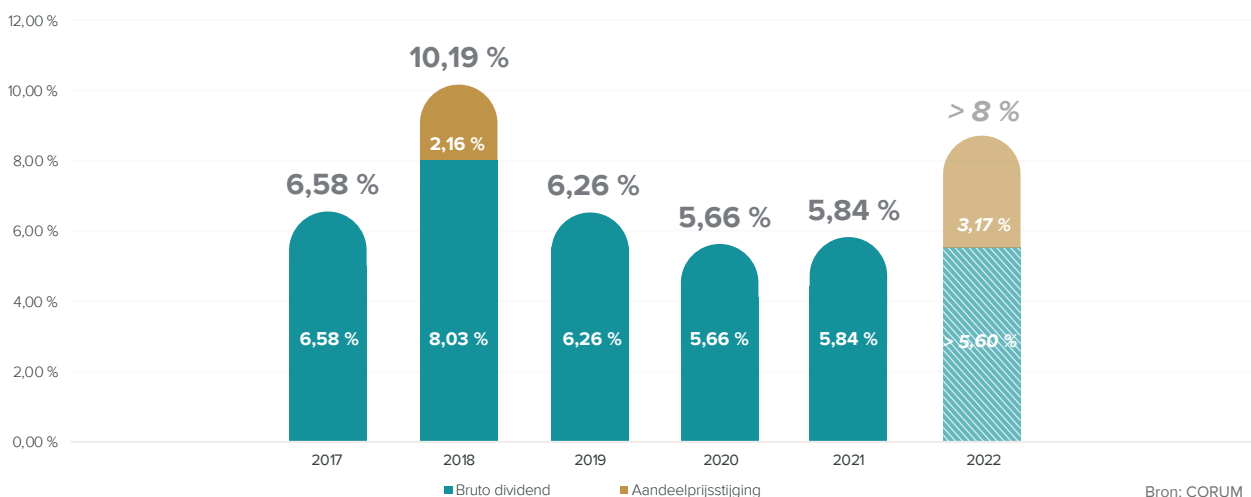
ESSENTIËLE INFORMATIE



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.



De voor 2022 gepresenteerde prestatieverwachtingen zijn exclusief beheersvergoedingen en vormen geen belofte voor rendement. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

VOORWOORD



DIT IS HET MOMENT OM TE INVESTEREN IN HET VK!

U zult zich herinneren dat wij CORUM XL hebben opgericht om te profiteren van de kansen die Brexit biedt. U vertrouwde ons... en terecht! 5 jaar later is de strategie nog steeds relevant! Met een aantrekkelijk pond gaan de goede deals in het Verenigd Koninkrijk gewoon door!

Door Frédéric Puzin,
Oprichter van CORUM

Het onderwerp is al zes maanden in het nieuws. De inflatie heeft haar aandeel in de onzekerheid en verwarring toegevoegd aan twee jaar pandemie en de verwoestingen van de oorlog in Oekraïne. Om die in toom te houden, verhogen de banken de rente, overeenkomstig het beleid van de centrale bank. Het doel is de consumptie te beteugelen om de prijsstijgingen te doorbreken. Hoewel Frankrijk een goede leerling is en er sinds augustus in geslaagd is de stijging binnen de perken te houden, met een inflatie van +5,6% in september¹, wordt de kloof met de rest van het continent, waar de gemiddelde inflatie meer dan 10% bedraagt en in verschillende landen zelfs 20%, groter... Voor alle duidelijkheid: 5,6% inflatie betekent dat elke investering die dit rendement niet haalt, geld verliest. Dit is een realiteit waarvan de beheerders van CORUM zich terdege bewust zijn, en het bevestigt de aanpak die hen vanaf het begin heeft gemotiveerd: hoe kan men altijd profiteren van de beste risico/rendementsverhouding?

Geïndexeerde huren bij inflatie

Om dit te bereiken hebben ze verschillende middelen tot hun beschikking. Te beginnen met de maatregelen die zijn genomen met betrekking tot de huurprijzen van de gebouwen van het vastgoedfonds. Deze huren worden over het algemeen geïndexeerd aan de inflatie. Terwijl deze indexering in Frankrijk beperkt is, is dat niet het geval in de meeste landen waar CORUM XL belegt, zoals Polen, Finland of Portugal. In verreweg de meeste landen is de inflatie ook hoger dan in Frankrijk: 17,2% in Polen, 11,3% in België en 9% in Spanje op 30 september 2022, 12% in Nederland op 30 augustus... Gevolg? U ontvangt inkomsten uit huurprijzen die voor een deel geïndexeerd zijn aan een hoger inflatiepercentage dan het percentage dat u in Nederland ervaart. Dit is een concreet antwoord op de stijgende prijzen! Dit is natuurlijk alleen mogelijk als de juiste huurders zijn geselecteerd: zij moeten financieel gezond zijn en de inflatie in hun verkoopprijzen kunnen doorberekenen om deze aanzienlijke huurverhogingen op zich te nemen, zoals Barclays, Boeing of Véolia. Uiteraard wordt de aanpak aangepast aan de huurder. Maar over het geheel genomen zouden de hogere inflatie in Europa en de gemiddelde inflatiegebonden huurverhogingen het rendement van uw vastgoedfonds positief kunnen ondersteunen. Huurder, huurder, huurder: het is de huurder die ten grondslag ligt aan de hele strategie, zoals ik u al jaren vertel en zoals de Covid-19-crisis heeft bevestigd! Concreet betekent dit voor CORUM XL een rendement boven zijn doelstelling van 5% in 2022. Rekening houdend met de stijging van de aandeelprijs met +3,2% op 1 juni, zou CORUM XL dit jaar een prestatie van bijna 9% moeten leveren.

Investeren met minder schulden

2022 zou dus een goed jaar moeten zijn voor uw belegging in CORUM XL. En 2023 wordt ook een heel goed jaar. Het is een paradox: terwijl we een periode van twijfel en instabiliteit doormaken, gaat de stijging van de rentevoeten ook gepaard met een zekere druk op de vastgoedprijzen, wat potentieel synoniem is voor goede deals... Zeker op een zo uitgestrekt speelveld als dat van CORUM XL! De sectorale en geografische diversificatie van uw vastgoedfonds - binnen en buiten de eurozone, en zelfs over de Atlantische Oceaan - vergroot het aantal aankoopmogelijkheden. Het maakt het bovendien mogelijk te profiteren van valutakoersen. Zoals u weet: CORUM XL werd gelanceerd om post-Brexit kansen te benutten. U heeft ons uw vertrouwen gegeven... en terecht! Nogmaals, de kans is er. In dit geval blijft de koers van het Britse pond, die iets hoger is dan de gemiddelde koers waartegen wij de activa van uw vastgoedfonds in Engeland hebben gekocht, zeer laag, namelijk 1,14 euro op 30 september 2022, wat gunstig is voor investeringen: uw vastgoedfonds heeft hiervan geprofiteerd door de aankoop van haar eerste gebouw in hartje Londen te ondertekenen voor 16,5 miljoen euro (met een rendement op het moment van aankoop² van 6,45%). Meer in het algemeen waren deze laatste maanden dus een gelegenheid voor de beheerders van CORUM XL om nieuwe overnames te doen tegen aantrekkelijkere voorwaarden dan in het niet zo verre verleden, vóór de Covid-19-crisis in 2020. In het derde kwartaal van 2022 werd de portefeuille van CORUM XL verrijkt met vier panden voor een totaalbedrag van 149 miljoen euro, waaronder een pand in het Verenigd Koninkrijk dat werd aangekocht voor 16 miljoen euro en bij aankoop een rendement van meer dan 8% opleverde². Als de beheerders al deze transacties hebben kunnen uitvoeren, in een tijd waarin veel professionele beleggers moeite hebben om hun overnames te voltooien door gebrek aan krediet, dan is dat omdat ze een "geheim wapen" hebben: u! Dankzij uw belegging kan uw vastgoedfonds immers vastgoed kopen met minder schulden dan andere investeerders, in een tijd waarin lenen om vastgoed te kopen moeilijker en duurder is. Dit geeft uw vastgoedfonds een grotere onderhandelingspositie bij verkopers. Dit komt dus op het juiste moment in een klimaat van hoge rente.

Ik wil ook van deze gelegenheid gebruik maken om u te bedanken voor het vertrouwen dat u in ons hebt gesteld door het recordbedrag aan beleggingen dat in het tweede kwartaal van 2022 is ingelegd: CORUM voerde de ranglijsten aan, met 315 miljoen euro aan ingelegde investeringen. In werkelijkheid heeft dit cijfer in onze ogen weinig betekenis. Wat voor ons belangrijk is, is het vertrouwen dat u en onze 100.000 aandeelhouders in ons hebben gesteld. Het is onze verantwoordelijkheid om uw beleggingen efficiënt te blijven gebruiken, u de best mogelijke prestaties te leveren en uw koopkracht te ondersteunen.

1. Bron: INSEE kondigde in september 2022 een inflatie aan van 5,6% over 12 maanden.

2. Het rendement op het moment van aankoop is geen betrouwbare indicator voor het toekomstige rendement van CORUM XL. Het komt overeen met de jaarlijkse huur in

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 AANDEEL¹



ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



KAPITAALONTWIKKELING

Datum	30/09/2022	31/12/2021
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.566 miljoen	€ 1.209 miljoen
Nominaal kapitaal*	€ 1.204 miljoen	€ 959 miljoen
Aantal aandelen	8.029.496	6.396.054
Aantal aandeelhouders	37.471	29.736

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

Elke nieuwe aandeelhouders kan al inschrijven vanaf één aandeel.

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

Liquidatiewaarden* (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^e DAG VAN DE 6^e 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 september 2022)



69

Aantal gebouwen



176

Aantal huurders



6,78 JAAR

Gemiddelde vaste periode van de huurverplichting

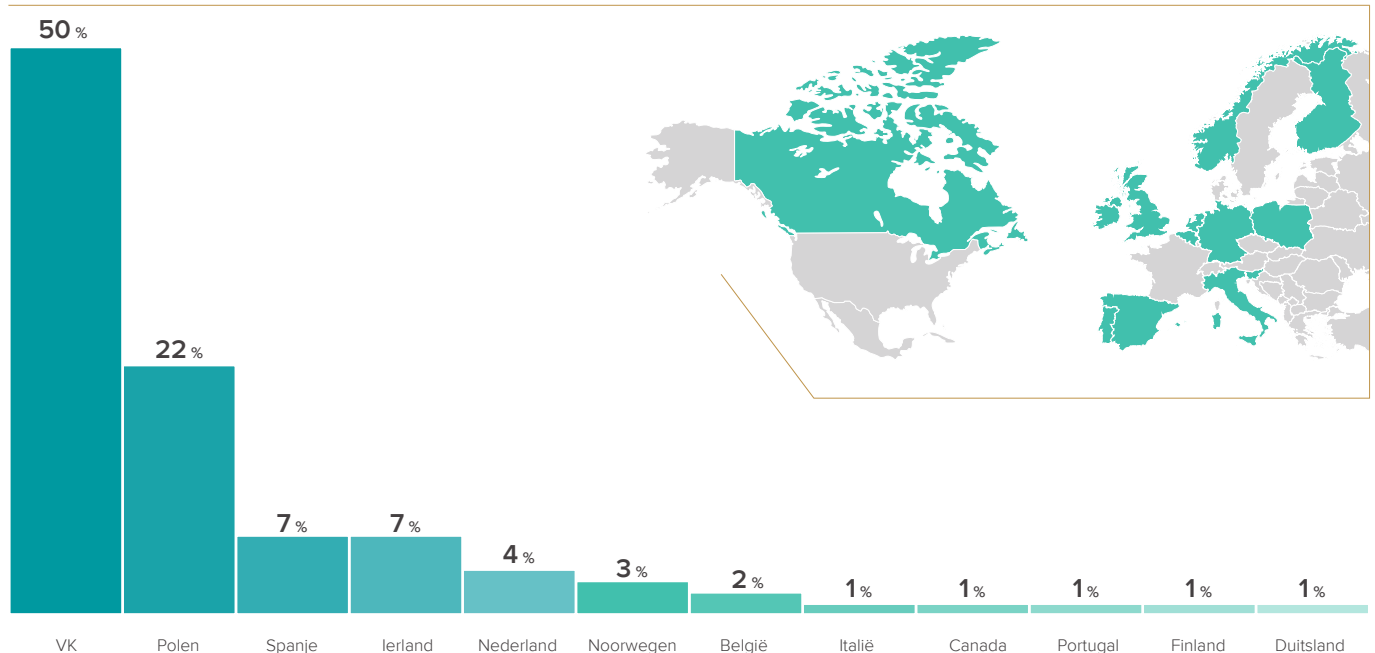


633.468 m²

Totale oppervlak (waarvan leegstaand: 19.656 m²)

GEOGRAFISCHE SPREIDING

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



SPREIDING PER SECTOR

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



74 %
KANTOREN



16 %
WINKELS



4 %
INDUSTRIE



3 %
HOTELS



2 %
ZORG



1 %
LOGISTIEK

FINANCIËLE EN FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD

(in het 3^e kwartaal 2022)

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

98,99 %

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

96,90 %

- Waarvan **0,10 %** huurvrije periode
- **1,01 %** op zoek naar huurders

Leegstaande panden: (14 panden)

- Warschau LBP (1.157 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Warschau F2 (3.885 m²)
- Reading (257 m²)
- Krakau (320 m²)
- Krakau - Axis (564 m²)
- Belfast (1.969 m²)
- Krakau - Kapelanka (244 m²)¹
- Cork (3.100 m²)
- Manchester St-James (97 m²)
- Welwyn (691 m²)
- Maastricht (415 m²)
- Kents Hill K1 & K2 (420 m²)¹
- Madrid - Nodo (6.031 m²)¹

1. Hiervan vrijgekomen in het 3^e kwartaal 2022

Geen verkopen in het 3^e 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.

SPANJE

MULTI-HUURDERS

MADRID



AANGEKOCHT OP: 1 JULI 2022

Aankoop prijs: € 71 miljoen
Aanvangsrendement: 6,1 %

Huoppervlak: 29.000 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd huurcontract: 6,4 jaar
Huurders: Société Générale de Surveillance, Vodafone,...

Het gebouw, genaamd Nodo, ligt vlakbij de internationale luchthaven Adolfo Suarez Madrid-Barajas, de belangrijkste luchthaven van Spanje. Het is een vrijstaand gebouw omringd door hotels, kantoorgebouwen, logistieke centra en verschillende parkeerterreinen die eigendom zijn van de luchthaven. Het is gebouwd in 1995, gerenoveerd in 2020 en heeft een BREEAM-certificering gekregen met een Very Good-score, een Britse certificering voor de milieubeoordeling van nieuwe en gerenoveerde gebouwen. Het gebouw heeft een financiële bezettingsgraad van ongeveer 81%. De verkoper dekt echter de volledige huur via een huurgarantie

van twee jaar vanaf 1 juli 2022. De belangrijkste huurder is Société Générale de Surveillance (SGS), een wereldleider op het gebied van inspectie, controle, analyse en certificering. De onderneming, die de helft van de betaalde huur voor haar rekening neemt, heeft haar Spaanse hoofdkantoor in het gebouw gevestigd. Andere huurders zijn onder meer Vodafone, een van 's werelds grootste aanbieders van mobiele telefonie. Deze huurders hebben een sterke band met het gebouw, omdat ze er al sinds de bouw in 1995 zitten en er een dure infrastructuur is aangelegd.

VERENIGD KONINKRIJK

MULTI-HUURDERS

MILTON KEYNES



AANGEKOCHT OP: 19 JULI 2022

Aankoop prijs: € 17 miljoen
Aanvangsrendement: 8,2 %

Huoppervlak: 6.300 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd huurcontract: 3,6 jaar
Huurders: Grand Union Housing, T-Systems,...

CORUM XL heeft de gebouwen K1 en K2 aangekocht op het Kents Hill Business Park, gelegen in de stad Milton Keynes, ongeveer 60 km ten noordwesten van het centrum van Londen. Het heeft ook een verbintenis ondertekend om in een tweede fase tegen december 2022 een derde gebouw, K3, aan te kopen. De stad Milton Keynes telt meer dan 250.000 inwoners en is rechtstreeks per trein verbonden met Euston Central Station in Londen (reisduur 30 minuten). Volgens een rapport van The Center for Economics and Business Research zal het tegen 2023 een van de tien snelst groeiende steden in het Verenigd Koninkrijk zijn. De stad wordt ook regelmatig genoemd in nationale ranglijsten voor start-up ontwikkeling en beste plaatsen om te werken. De gebouwen zijn gebouwd in 1993 en gedeeltelijk

gerenoveerd in 2015 en 2016. K1 en K2 zijn verhuurd aan 5 huurders. Grand Union Housing, een beheerder van sociale woningen, is de hoofdhuurder. Dit bedrijf beheert ongeveer 12.500 woningen in Engeland en had een omzet van 86 miljoen pond. Andere huurders zijn onder meer T-Systems, een dochteronderneming van de Deutsche Telekom Group die digitale infrastructuur en beveiligingsoplossingen voor bedrijven aanbiedt, en Teletrac Navman, een dochteronderneming van een Amerikaans bedrijf dat gespecialiseerd is in software voor het volgen van wagenparken via GPS. Alle huurovereenkomsten zijn triple net huurovereenkomsten, wat betekent dat alle lasten en werkzaamheden door de huurders worden gedragen.



KOSTEN VOOR HET BEHEER

VAN UW INVESTERING

(op 30/09/2022)

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.

INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de geïnvesteerde belegging



Inschrijvings-commissie

12 %¹ van de aandeelprijs

Dit vergoedt:

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

Te vergelijken met de volgende kosten in het geval van direct investeren in vastgoed:

- **Notariskosten (7 à 8 % van de aankoopprijs²),**
- **Makelaarskosten (4 à 8 % van de verkoopprijs²).**

UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de geïnvesteerde belegging



Commissie op de verkoop van aandelen

€ 0

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen kosten aan voor het doorverkopen van aandelen.



Commissie op vroegtijdige intrekking

0 % van de terugkoopprijs van het aandeel

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen kosten aan voor vervroegde intrekking van aandelen.

KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW INVESTERING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheercommissie

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

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 in het geval van direct investeren 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 netto verkoopprijs

CORUM XL rekent geen aankoopkosten.

Dit vergoedt:

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

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



Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden

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

Dit vergoedt:

- de uitvoering van en toezicht op grote werken,
- de coördinatie met de architecten,
- de kosten van het ontwerp bureau etc.

Te vergelijken met de volgende kosten in het geval van direct investeren in vastgoed:

- **vergoedingen voor werk van de aannemer,**
- **honoraria voor werkzaamheden (tussen 1,5 en 4 %³).**



Commissie bij de verkoop van vastgoed

5 % van de netto verkoopprijs, indien de meerwaarde meer dan 5 % (van de verkoopprijs) bedraagt.

Dit vergoedt:

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

1. Inclusief alle belastingen 2. Bron: immobilier.lefigaro.fr 3. Bron: www.edito.seloger.com

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 aandelenlicenties. 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. 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.

Ontwikkeling 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. 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.

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 aandeelprijs per 30 september 2022: 8.029.496 aandelen * € 195 = € 1,566 miljard.

Aandelenkapitaal: Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 8.029.496 aandelen * € 150 = € 1,204 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 (notariële kosten, 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).