

HIGHLIGHTS

3^e KWARTAAL 2023 - CIJFERS OP 30 SEPTEMBER 2023

GELDIG VAN 1 OKTOBER TOT EN MET 31 DECEMBER 2023

N^o 25

CORUM
XL



VOORWOORD

Door Frédéric Puzin,
Oprichter van CORUM



PROFITEER VAN EEN HISTORISCHE 'KORTING' VOOR VASTGOEDINVESTEERDERS

Sinds zijn lancering heeft CORUM XL trends omvergeworpen. Hoe vaak hebben we niet gehoord dat beleggen in het Verenigd Koninkrijk riskant was, zelfs roekeloos? En toch: in 2023 zal uw vastgoedfonds voor het 7e jaar op rij zijn rendementsdoel overtreffen. Het geheim? Gezond verstand: hoe lager je koopt, hoe beter de deal. En dat is een stuk eenvoudiger geworden sinds de rente stijgt. Het komt erop neer dat hoe meer u vandaag belegt in CORUM XL, hoe groter de kans is dat uw belegging zal profiteren van deze buitengewone periode!

De Franse zanger Jacques Dutronc zong ooit: "Ze verbergen alles voor ons, ze vertellen ons niets" - een lied dat niemand onder de twintig, of buiten Frankrijk, wellicht ooit gehoord zal hebben... Maak u geen zorgen, ik ga geen complottheorieën verkondigen; ik wil gewoon een paar algemeen aanvaarde zekerheden over beleggen tegenspreken. Als het op beleggen aankomt, is het risico niet waar je denkt dat het is. Met andere woorden, als iemand u vertelt dat een belegging geen risico met zich meebrengt, zeg dan tegen uzelf dat er wel degelijk gevaar is! Omgekeerd, als iemand u vertelt dat u moet weglopen, dan wordt beleggen pas echt interessant. Veel vastgoedfondsmanagers zeggen al jaren dat het kopen van kantoren in Parijs of Frankfurt de minst risicovolle investering is, zelfs als dat betekent dat je de gebouwen voor een zeer hoge prijs moet kopen. Toch had een wijk als La Défense op 30 juni 2023 15%¹ leegstaande kantoren: dat is heel wat minder huur dat aan de beleggers wordt uitgekeerd. Bovendien dalen de vastgoedprijzen, zoals u weet, door een gebrek aan investeerders, omdat ze geen bankleningen kunnen krijgen vanwege de stijgende rente. Geconfronteerd met deze marktdaling (die grotendeels voorspelbaar was vanaf het moment dat de rentetarieven nul of zelfs negatief werden!), verliezen gebouwen die tegen een premium prijs waren gekocht en zogenaamd "risicovrij" waren hun waarde. Als gevolg hiervan zijn verscheidene grote vastgoedfondsen in de sector onlangs gedwongen geweest om hun aandelenkoersen te verlagen...wat heeft geleid tot terugtrekkingen, met name door hun grote institutionele beleggers...wat uiteraard gevolgen heeft voor hun liquiditeit. Diezelfde vastgoedfondsen vonden het riskant om te beleggen in een land in crisis, zoals CORUM XL bijvoorbeeld deed in het VK, om te profiteren van Brexit-gerelateerde kansen. U bent het toch eens met het idee dat de beste deals worden gesloten door tegen de laagste prijs te kopen! Waarom passen we dit principe, dat in het echte leven zo basaal lijkt, dan niet toe op ons gedrag als beleggers? Het is alsof we al ons gezond verstand verliezen als het op beleggen aankomt. Het is kuddegedrag: anderen volgen waar en wanneer ze er ook naartoe gaan heeft iets geruststellends...

Goed aangekocht vastgoed

Uw SCPI heeft er altijd de voorkeur aan gegeven zijn eigen koers te varen. Met andere woorden, het vastgoedfonds hanteert een opportunistische en gediversifieerde aanpak en gaat op zoek naar koopjes, waar en wat die ook mogen zijn. Om zijn werkkterrein te verbreden (vandaar zijn naam!) was het de eerste die buiten de eurozone en zelfs in Canada investeerde. Het heeft er ook altijd naar gestreefd om zijn fondsenwerving te beperken tot wat het goed kon beleggen. Ons doel is om het beste evenwicht tussen risico en rendement te bereiken voor onze beleggers. Zoals u weet is CORUM XL begonnen met aankopen in het VK om te profiteren van de historische 'korting' die de Brexit bood voor beleggers in euro's. Het pond, dat in 2015 € 1,45 waard was, daalde in 2017 tot € 1,19 en zou in maart 2020 een dieptepunt van € 1,077 bereiken. Het resultaat: meer dan 30 objecten aangekocht in 5 jaar tijd in het VK, tegen een gemiddelde prijs van € 1,14 per pond. Inclusief in hartje Londen vorig jaar, iets wat we ons nooit eerder hadden kunnen voorstellen! De impact van Brexit, waar

zoveel beleggers bang voor waren, werd echter overschat. Zelfs buiten Europa blijft het Verenigd Koninkrijk een geweldig land met enorm veel potentieel. De inflatie in het VK verliest terrein, namelijk 6,7%² op jaarbasis in augustus 2023, en het pond sterling schommelt al enkele maanden tussen € 1,15 en € 1,17. Aangezien uw vastgoedfonds meer dan vijf jaar oud is, zal het van deze situatie kunnen profiteren door te beginnen met de verkoop van zijn activa in het VK. Met het voordeel dat er geen mes op de keel staat! CORUM XL kan dus wachten tot het de juiste kansen vindt om zijn vastgoed te verkopen en potentiële meerwaarden te genereren. In dat opzicht heeft CORUM XL drie troeven in handen: de mogelijke waardestijging van zijn vastgoed (te meer daar het vaak een korting heeft gekregen bij aankoop), de wisselkoers die nu gunstiger is voor verkopers en de marge van waardevermeerdering die het pond nog heeft ten opzichte van zijn niveau van voor de Brexit (ongeveer 20%). Het aandeel van vastgoedbeleggingen in het VK zal daarom in de komende maanden en semesters waarschijnlijk dalen ten gunste van andere geografische gebieden.

De portefeuille diversificeren

Deze diversificatie werd dit kwartaal al geïllustreerd met de aankoop van twee gebouwen in Nederland: het eerste in Rotterdam, een gloednieuw hotel ter waarde van € 46,3 miljoen, waarvan de huurder een huurcontract voor 25 jaar heeft getekend; het tweede in Utrecht, ter waarde van € 86 miljoen, verhuurd aan Capgemini en met een uitzonderlijk rendement van 7,65% op het moment van aankoop. Uw vastgoedfonds deinst er ook niet voor terug om in het Verenigd Koninkrijk jacht te blijven maken op goede deals als de gelegenheid zich voordoet. In september 2023 kocht het een gebouw in Liverpool voor € 18,4 miljoen, met een aanvangsrendement van 7,43%, waarin een hotel is ondergebracht dat is verhuurd aan de Accor-groep, een Tesco-vestiging en een grote parkeergarage die is verhuurd aan Q-Park, drie huurders die gemiddeld nog voor meer dan 18 jaar zijn vastgelegd.

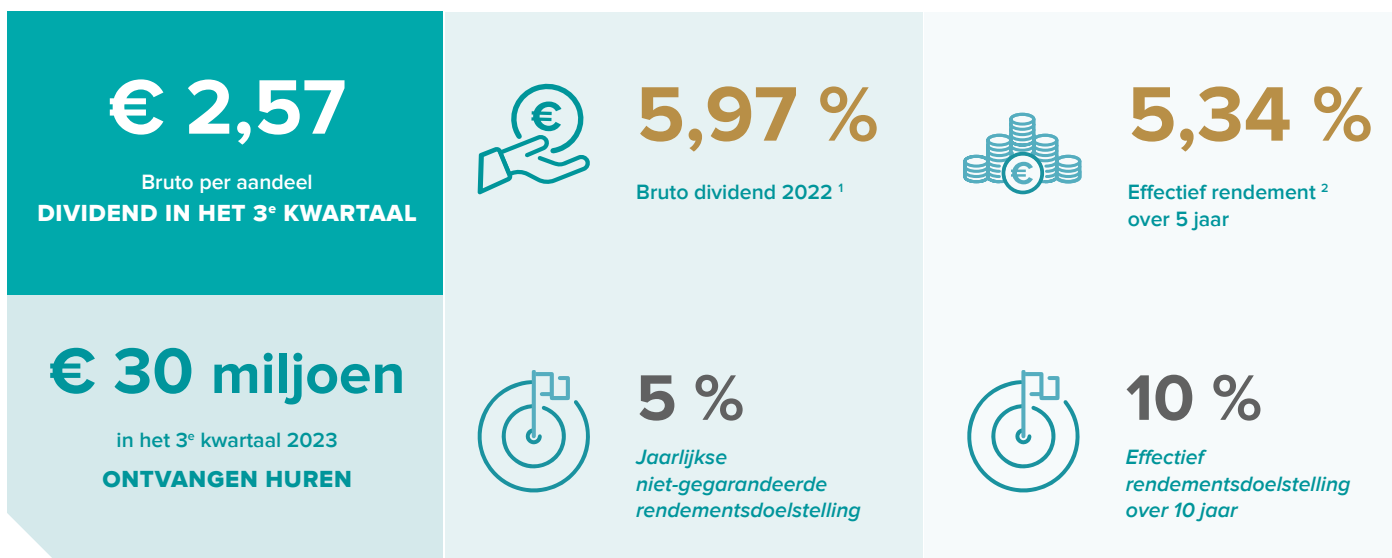
Deze aankopen getuigen hiervan: het is veel gemakkelijker geworden dan in de afgelopen zes of zeven jaar om vastgoed te vinden dat hoge rendementen biedt en betere vooruitzichten op potentiële meerwaarden als de rente daalt. Uw vastgoedfonds heeft er dus alle baat bij om van deze periode te profiteren en goed te kopen. Maar om dat te doen, moet het kapitaal aantrekken. Met andere woorden, hoe meer u vandaag belegt in CORUM XL, hoe meer uw belegging er waarschijnlijk van zal profiteren! In de tussentijd is de verwachting dat uw vastgoedfonds in 2023 opnieuw boven het streefrendement van 5% uitkomt. En dat ondanks de stijging van de aandelprijs van vorig jaar, die automatisch het rendement verlaagt: om dezelfde dividenden te behouden, verlaagt de stijging van de aandelprijs het rendementspercentage. Anders gezegd: hoe sneller je trapt, hoe moeilijker het is om gas te geven! Maar als uw vastgoedfonds er in 2023 in slaagt om zijn prestatieniveau te behouden, dan is dat omdat het er effectief in geslaagd is om manieren te vinden om het dividend in absolute waarde te verhogen.

1. Bron: Le Monde van 21/07/2023: "Immobilier de bureaux: la Défense annonce dix mesures pour répondre à la crise" 2. Bron: Le Figaro

ESSENTIËLE INFORMATIE

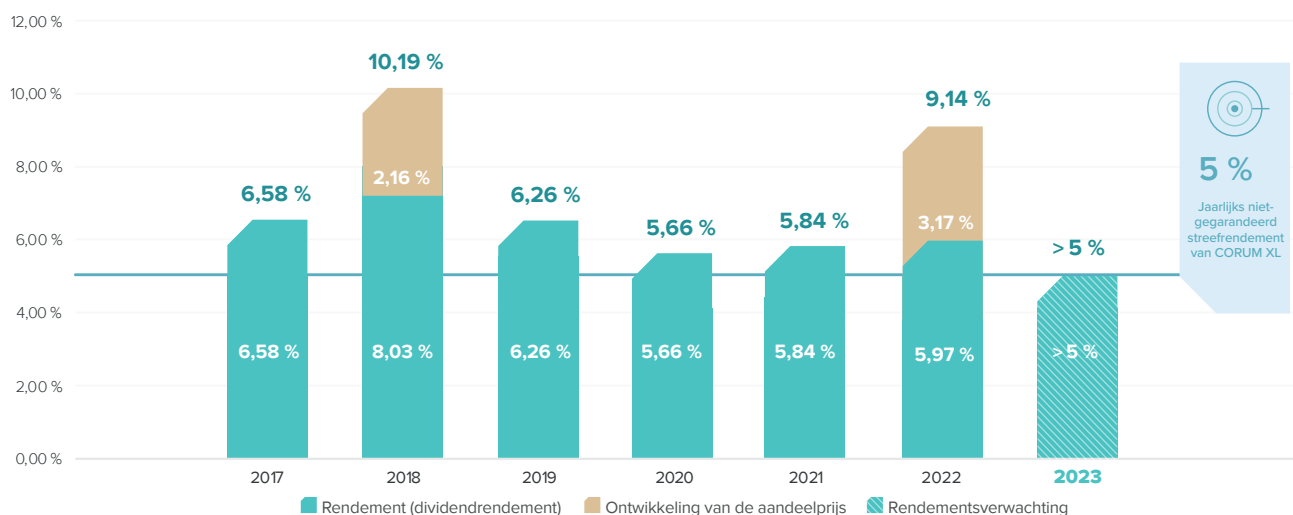
De aankoop van CORUM XL-aandelen is een vastgoedbelegging op lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon bedraagt 10 jaar. Deze belegging houdt risico's in, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en hangen ze af van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en de wisselkoers. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Zoals bij elke belegging zijn in het verleden behaalde resultaten geen garantie voor toekomstige resultaten.

● ESSENTIËLE INFORMATIE



● DE PERFORMANCE VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM XL

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



Bron: CORUM

De gepresenteerde rendementsverwachting voor 2023 is exclusief beheervergoedingen en is geen belofte van rendement. In het verleden behaalde resultaten zijn geen garantie voor de toekomst.

1. 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 0,12% in 2022 voor CORUM XL), 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.

2. Het **effectief rendement**: 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.

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

Uitkering:

Dividend uitgekeerd over het 3^e kwartaal in 3 betalingen:

- o € 0,67 op 10 augustus 2023
- o € 0,65 op 11 september 2023
- o € 0,69 op 10 oktober 2023

De volgende dividenduitkering is gepland op:
10 november 2023

€ 2,01

Nettodividend uit
huurinkomsten, ontvangen
in het 3^e kwartaal 2023

€ 0,56

Buitenlandse belasting,
betaald door CORUM XL
en aftrekbaar in Frankrijk²

€ 2,57

BRUTO PER AANDEEL

Dividend in het
3^e kwartaal

€ 9,75

Verwacht bruto dividend voor 2023, berekend o.b.v.
de jaarlijkse rendementsdoelstelling van 5%
bruto per aandeel (niet gegarandeerd)

ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS


46.744
aandeelhouders op 30/09/2023
+ 17 % ten opzichte van 01/01/2023

waarvan **1.686**
dit kwartaal zijn
toegegetreden tot de
CORUM XL-community

Dit kwartaal

285.055

nieuwe aandelen
die het kapitaal
verhogen

33.534

verkochte aandelen
gecompenseerd door
nieuwe aandeelhouders

4.401

tussen beleggers
verkochte aandelen

0

aandelen in
afwachting van
terugkoop

KAPITAALONTWIKKELING

€ 1.875 MILJOEN

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

Ontwikkeling ten opzichte van 01/01/2023

+13 %

€ 1.442 MILJOEN

Nominaal kapitaal⁴

+13 %

9.613.566

Aantal aandelen

+13 %

DIVIDENDGERECHTIGDE DATUM⁵



**1^e DAG VAN DE
6^e MAAND**

na de inschrijving en de volledige betaling.

De dividendgerechtigde datum 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:

- o 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.
- o 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 minder worden.

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.

3. **Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandeleprijs per 30 september 2023: 9.613.566 aandelen * € 195 = € 1,875 miljard.

4. **Nominaal kapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel per 30 september 2023: 9.613.566 aandelen * € 150 = 1,442 miljard.

5. **Dividendgerechtigde datum:** De datum waarop de aandelen recht geven op dividend. De inschrijver moet rekening houden met de 5 maanden wachtperiode tussen de datum waarop de aandelen gekocht worden en de dividendgerechtigde datum, 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.

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



SPREIDING PER SECTOR

in % van de marktwaarde



70 %
KANTOREN



14 %
WINKELS



7 %
HOTELS



6 %
INDUSTRIE &
LOGISTIEK



2 %
ZORG



1 %
ONDERWIJS

GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde

50 %

Verenigd Koninkrijk

19 %

Polen

11 %

Nederland

6 %

Spanje

6 %

Ierland

2 %

Noorwegen

2 %

België

1 %

Italië

1 %

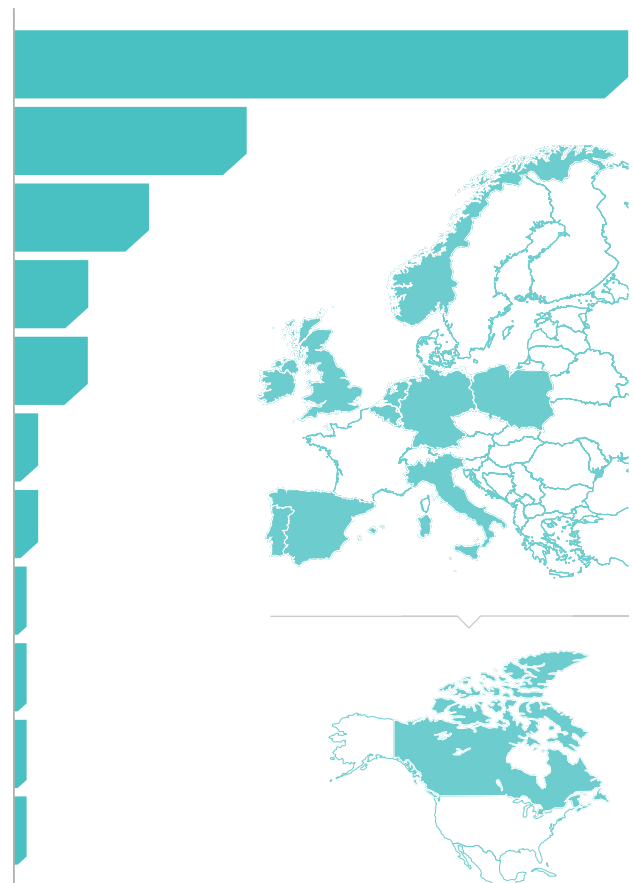
Canada

1 %

Portugal

1 %

Duitsland



BEZETTINGSGRADEN

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

99,02 %

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

96,16 %



Leegstaande units: (13 locaties)

- Warschau LBP (2.033 m²)
- Warschau F2 (3.885 m²)
- Krakau (320 m²)
- Belfast (1.969 m²)
- Cork (3.099 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Reading (257 m²)
- Krakau - Axis (694 m²)
- Manchester St James (2.633 m²)
- Welwyn (691 m²)
- Maastricht (416 m²)
- Madrid - Nodo (7.347 m²)
- Wimbledon (390 m²)

Geen verkopen in het 3^e kwartaal 2023

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.

AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane investeringen 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.

• NEDERLAND

CAPGEMINI
UTRECHT

Aankoopprijs: **€ 86 miljoen**
Aanvangsrendement ¹: **7,7 %**

Oppervlak: **21.000 m²**
Sector: **Kantoren**

Huurder: **Cappemini**
Resterende looptijd v/h huurcontract: **4,8 jaar**



AANGEKOCHT OP: **7 JULI 2023**

De aankoop van dit gebouw toont het vermogen van uw vastgoedfonds CORUM XL om te profiteren van de nieuwe marktsituatie door goede deals af te sluiten. Een bewijs hiervan is dat de waarde van het gebouw in juli 2022 ruim 20% hoger lag dan de prijs waarvoor CORUM het heeft gekocht. Op dat moment bedroeg het rendement bij aankoop slechts 5,65%, tegen 7,7% nu. De impact op uw portefeuille: hogere rendementen en mogelijke toekomstige meerwaarden als het gebouw in gunstiger marktomstandigheden wordt verkocht. Dit nieuwe gebouw is ideaal gelegen in de wijk Leidsche Rijn in Utrecht, een kantoorgebied dat steeds aantrekkelijker wordt. In het gebied zijn momenteel een aantal grote ontwikkelingen gaande tot 2025, waaronder 30.000 m² woonruimte, 22.400 m² winkelruimte, 25.000 m² kantoorruimte en een nieuw Marriott hotel.

Het pand is gebouwd in 2013 en bestaat uit 21.000 m² moderne kantoren verdeeld over 5 verdiepingen. De 240 meter lange gevel kijkt uit over een van de drukste snelwegen van Nederland, waardoor het gebouw een uitstekende zichtlocatie heeft. Last but not least wordt het gebouw volledig ingenomen door het hoofdkantoor van de Nederlandse dochteronderneming van de Cappemini-groep. Deze Franse multinational is een van 's werelds grootste adviesbureaus, met een omzet van € 18 miljard, actief in meer dan 50 landen en meer dan 340.000 werknemers!

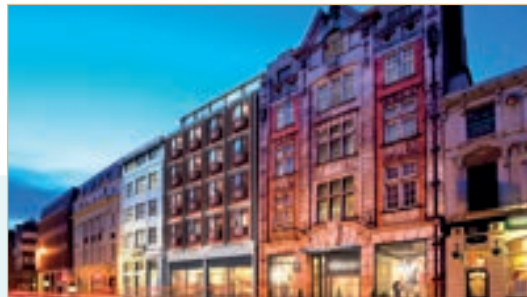
• VERENIGD KONINKRIJK

MULTI-HUURDERS
LIVERPOOL

Aankoopprijs: **€ 18 miljoen**
Aanvangsrendement ¹: **7,4 %**

Oppervlak: **12.580 m²**
Sector: **Winkels, Hotels,
Parking**

Huurders: **Accor, Tesco, Q-Park**
Resterende looptijd v/h huurcontract: **18,7 jaar**



AANGEKOCHT OP: **15 SEPTEMBER 2023**

CORUM XL neemt u mee naar de Engelse kust, met een aankoop in Liverpool. Liverpool, synoniem aan de Beatles en voetbal, is een van de populairste toeristische bestemmingen in het Verenigd Koninkrijk. En als je aan toerisme denkt, denk je aan hotels... Deze nieuwe aanwinst is een vastgoedcomplex bestaande uit een hotel, een supermarkt en een grote parkeergarage en draagt zo bij aan de diversificatie van uw vastgoedfonds. Het ligt op steenworp afstand van de kust in een van de hoofdstraten van Liverpool en trekt veel publiek aan. Het pand is volledig bezet door 3 internationaal bekende huurders: Accor, de grootste hotelgroep van Europa en de 6e grootste ter wereld; Tesco, de grootste foodretailer van het Verenigd Koninkrijk en de 4e grootste ter wereld; en het Nederlandse Q-Park, een van de grootste exploitanten van parkeergarages in Europa.

Een mooie bijkomstigheid: op het moment van aankoop was het gebouw volledig bezet met 'triple net' huurcontracten van meer dan 18 jaar! Twee sleutelfactoren bij het creëren van waarde: ten eerste, huurders die hun zeer langetermijnverbintenis met het gebouw bevestigen, en ten tweede, zij nemen alle lasten en werkzaamheden tijdens deze periode op zich. Minder uitgaven voor het vastgoedfonds...en dus meer potentiële dividenden voor u!

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 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.

AANGEKOCHT VASTGOED

• NEDERLAND

HR GROUP
ROTTERDAM

Aankoop prijs: **€ 46 miljoen**
Aanvangsrendement ¹: **6 %**

Oppervlak: **9.908 m²**
Sector: **Hotels**

Huurder: **HR GROUP**
Resterende looptijd v/h huurcontract: **25 jaar**

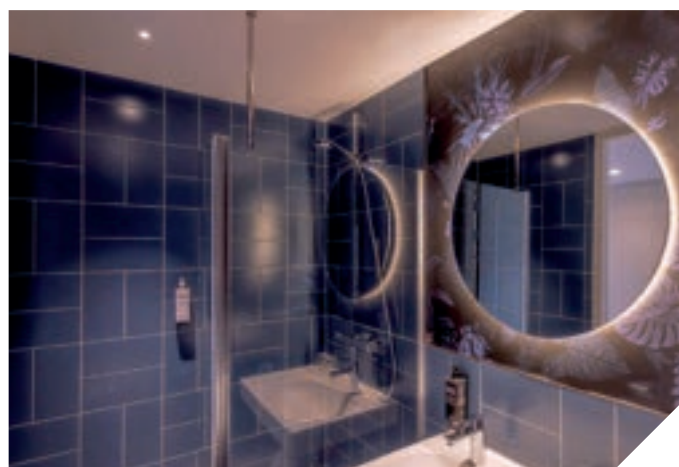
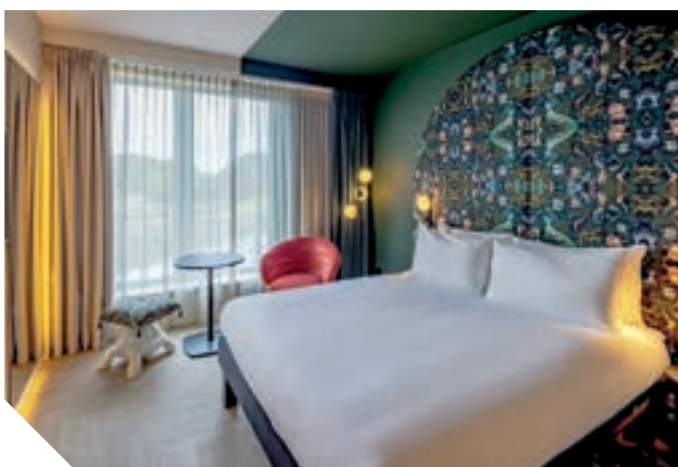


HOTEL OPGELEVERD OP: **7 SEPTEMBER 2023**

Het plan om dit pand te kopen werd opgestart in 2019. Op dat moment was het slechts een bouwkaavel. Maar binnenkort is het een gloednieuw hotel dat zal worden toegevoegd aan de portefeuille van uw vastgoedfonds in Rotterdam en zal bijdragen aan de diversificatie. Het gebouw beslaat meer dan 9.900 m² verdeeld over 11 verdiepingen en heeft een ultramodern, trendy design. Met 250 kamers op de bovenverdiepingen en een Italiaans restaurant met terras op de begane grond belooft het veel bezoekers aan te trekken. Het hotel ligt in het zuiden van Rotterdam in het hart van een zich snel ontwikkelend recreatiegebied, direct tegenover de Ahoy, het op één na grootste congrescentrum in Nederland. Met andere woorden, een zeer gunstige omgeving om bezoekers - en dus klanten - naar dit nieuwe hotel te trekken, vooral ook omdat het het enige hotel in de omgeving is.

Het gebouw is volledig verhuurd aan de Duitse hotelexploitant HR Group, die sterk vertegenwoordigd is in Centraal-Europa en de zesde grootste exploitant in Nederland is. Doet dat geen belletje rinkelen? Nou, u bent niet de enige... Daarom exploiteert HR Group dit hotel onder het merk Ibis Styles van de Franse groep Accor, de nummer één in Europa en de zesde in de wereld. De link met wereldberoemde hotelmerken helpt om een bredere klantenkring aan te trekken.

En de kers op de taart is dat de huurder een stevig huurcontract voor 25 jaar heeft getekend, wat zijn verbintenis met het gebouw op zeer lange termijn aan ons bevestigt! Al met al een belangrijke huurder die waarde zal creëren voor dit gebouw en dus voor uw beleggingen.



DE IMPACT VAN VALUTA

CORUM XL werd in 2017 gelanceerd en is het eerste vastgoedfonds dat buiten de eurozone belegt. Het fonds is gebaseerd op een beleggingsstrategie die vastgoedcycli en de kansen die wisselkoersen bieden combineert, terwijl het zijn portefeuille geografisch diversifieert. Met andere woorden, het profiteert van stijgende en dalende valutakoersen om het rendement te verhogen. Het resultaat is een vastgoedfonds met twee kanten: meer potentieel, maar ook meer risico, vooral als het gaat om wisselkoersen.

Laten we het Britse pond nemen 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 vastgoed in het Verenigd Koninkrijk te verwerven.

Dividenden gekoppeld aan huurinkomsten uit vastgoed in het Verenigd Koninkrijk zijn iets lager als gevolg van koersconversie £ → €.



CORUM XL int vervolgens huur in ponden (£) en zet die om in euro's (€), om het als dividend uit te keren aan zijn aandeelhouders.

Dividenden gekoppeld aan huuropbrengsten uit vastgoed in het Verenigd Koninkrijk zijn iets hoger als gevolg van koersconversie £ → €.

De waarde van de activa daalt en het is minder waarschijnlijk dat de aandelprijs zal stijgen.

De activa worden jaarlijks op 31 december door een onafhankelijke expert in ponden (£) getaxeerd.



De waarde van de activa stijgt en de aandelprijs kan potentieel stijgen.

De experts die uw vastgoedfonds CORUM XL beheren profiteren van een waardestijging van het pond (£) wanneer ze een object in het VK 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 goed te onderhandelen over zijn acquisities. Door te kopen tegen hoge rendementen kan het negatieve effect van de daling van de wisselkoers op de huren en dus op het rendement van uw beleggingen worden beperkt. Laten we het voorbeeld nemen van een object dat is gekocht tegen 6,84% 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 van het pond op 30 september 2023: £ 1 = € 1,16 | Gemiddelde aankoopwaarde in het VK: £ 1 = € 1,14

COMMISSIES 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 dagelijks 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 deze inschrijvings- en beheerkosten te kunnen afschrijven.

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

INSTAPCOMMISSIE

Ingehouden op de belegging



Inschrijvingscommissie

12 %¹ van de aandelprijs

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).

UITSTAPCOMMISSIE

Ingehouden op de belegging



Commissie op de verkoop van aandelen

€ 0

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen commissie voor het doorverkopen van aandelen.



Commissie op vroegtijdige terugtrekking

0 % van de terugkoopprijs van het aandeel

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen commissie voor vervroegde terugtrekking van aandelen.

VERGOEDINGEN VOOR HET BEHEER VAN UW BELEGGING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheercommissie

13,2 % incl. belasting (in de eurozone)
16,8 % incl. belasting (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 à 7 % van de huurprijs voor ongemeubileerd en 7 à 15 % voor gemeubileerd²),
- Belastingen en heffingen,
- Diverse verzekeringspremies etc.



Commissie bij aankoop van vastgoed

0 % van de netto verkoopprijs

Vastgoedfonds CORUM XL rekent geen aankoopcommissie.

Dit vergoedt:

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



Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden

0% excl. belasting van het bedrag 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 werken,
- De coördinatie met de architecten,
- De kosten van het ontwerp 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 op de verkoop van gebouwen

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.

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

1. Inclusief alle belastingen 2. Bron: immobilier.lefigaro.fr van 05/01/2022 3. Bron: immovision.com/immobilier

AANDEELPRIJSONTWIKKELING

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

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	€ 21,60

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2022

Liquidatiewaarde (per aandeel)	€ 155,55
Vervangingswaarde (per aandeel)	€ 189,93
IFI-waarde (per aandeel)	€ 171,60

TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL SINDS 1 JUNI 2022

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

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

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

Waarschuwing

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

Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 3.000.000.000. 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 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 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. 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.

Fiscaliteit

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 vermogenswinsten uit vastgoed. De bruto meerwaarde (verkoopprijs - kostprijs inclusief kosten en rechten) wordt vermindert 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 gemeene recht en met name na toepassing van de aftrek voor de houdperiode.

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

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

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

Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

De statuten, het prospectus, het essentiële-informatiedocument, het 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 INVESTMENTS | DE INVESTEERDERS VAN MORGEN

CORUM XL, hoofdkantoor: 1 rue Euler - 75008 Parijs, Frankrijk - Handels- en vennootschapsregister Parijs: 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 - Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050 - Aandelenkapitaal op 30 september 2023: € 1.442.034.849. Goedkeuring SCPI van de Franse AFM voor het prospectus: nr. 19-10 op 28 mei 2019. Beheermaatschappij: CORUM Asset Management, goedgekeurd door de Franse AFM op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn. Corum Investments is een merk van CORUM Asset Management.

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