

HIGHLIGHTS

2^E KWARTAAL 2024 – CIJFERS OP 30 JUNI 2024

GELDIG VAN 1 JULI TOT 30 SEPTEMBER 2024

Nr. **28**

CORUM
XL

gepubliceerd op 15 juli 2024

BE



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.

BUY AND SELL¹ ... UW VASTGOEDFONDS LIET ZICH DIT KWARTAAL NIET ONBETUIGD AAN DE ANDERE KANT VAN HET KANAAL!

Dit kwartaal waren de schijnwerpers op het Verenigd Koninkrijk gericht, waar uw vastgoedfonds drie transacties afsloot: twee aankopen en een verkoop. Zo creëren we duidelijkheid over uw spaargeld, nu de politieke situatie in Frankrijk eerder onzeker is. Ieder op zijn beurt!

De kiezers hebben gesproken. De Fransen hebben een versplinterde Nationale Vergadering verkozen, waarin geen enkele partij de absolute meerderheid behaalde. We vermijden dan ook de ommezwaai die gepaard zou gaan met een overwinning voor extreemlinks of -rechts. Toch treedt Frankrijk een ongeziene politieke situatie met heel wat onzekerheid tegemoet. Welke coalities tekenen zich af? Zullen ze compromissen kunnen sluiten? Naar welke kant doen die de weegschaal doorslaan? Wat zijn de eerste maatregelen van de volgende regering ... die nog niet gevormd is op het moment dat ik dit schrijf?

Tal van vragen waarop thans nog geen antwoord voorhanden is. Los van alle politieke besognes is evenwel niets erger voor onze spaarders dan een gebrek aan duidelijkheid. Dat is eigen aan de menselijke aard: we houden niet van het onbekende, en zeker niet wanneer het over ons spaargeld, ons vermogen gaat. Beleggen is een handeling die stoelt op vertrouwen, en om vertrouwen te hebben, weten we toch graag een beetje wat de toekomst in petto heeft.

In deze onzekere tijden was het ongetwijfeld een goed idee om een deel van uw spaargeld binnen Europa en buiten Frankrijk te investeren. U bent vast vertrouwd met de spreuk 'niet alle eieren in één mandje leggen'. Die geldt thans meer dan ooit.

Tijd om te verkopen in het Verenigd Koninkrijk

Als er één vastgoedfonds is dat uitsluitend buiten Frankrijk investeert, is het wel CORUM XL! Zoals u weet, beoogt uw vastgoedfonds te profiteren van de marktcycli binnen en buiten de eurozone, maar ook voordeel te halen uit de wisselkoersen, en met name die van het pond sterling. Ondanks wat schommelingen gaat de Britse munt sinds eind 2020 in stijgende lijn. Aan het einde van het tweede kwartaal van 2024 was een pond niet minder dan € 1,18 waard, tegenover € 1,06 in maart 2020. Vergeet niet dat het patrimonium van CORUM XL werd aangekocht tegen een gemiddelde koers van € 1,15 per pond. Het lijkt met andere woorden interessant te worden voor CORUM XL om enkele Britse panden van de hand te doen.

Het voorbije kwartaal heeft uw vastgoedfonds een gebouw verkocht in East Kilbride, een randgemeente van het Schotse Glasgow. Waarom dat pand? Omdat het een winkelcentrum betreft, en investeerders in het Verenigd Koninkrijk sinds begin dit jaar enorm enthousiast zijn over dat type vastgoed. We hebben dan ook tal van aantrekkelijke aanbiedingen ontvangen, en kozen voor degene die ons het interessantst leek voor u: een bod van 35% meer dan de aankoopprijs die wij vijf jaar geleden betaalden. De transactie verliep bliksemsnel, met slechts twee weken

tussen de eerste gesprekken en de verkoop op 14 mei, en levert na aftrek van de kosten een meerwaarde van € 4 miljoen op. Uw aandeel in die meerwaarde ontving u al in juni. Crisissen gelden vaak als voedingsbodems voor aankoopkansen, en daar was de brexit een schoolvoorbeeld van. Ook deze verkoop toont dat opnieuw aan. De truc is geduld te oefenen en op het goede moment te verkopen, wanneer de investeerders weer op het appel verschijnen. In de tussentijd beheren we de panden en de huurders en keren we u de huur uit. De verkoop maakt een einde aan die cyclus en geeft ons de kans de algemene rentabiliteit van de investering te evalueren. In het geval van het pand in East Kilbride kunnen we een kapitaalopbrengst² van 15% over de volledige periode voorleggen.

Een gemiddeld aanvangsrendement van 8,6% voor twee nieuwe gebouwen

Zolang er kansen opduiken, blijft CORUM XL sleutelen aan zijn vastgoedportefeuille. En het is niet omdat we er een mooie verkoop konden realiseren, dat er geen aankoopkansen meer zijn in het Verenigd Koninkrijk. Uw vastgoedfonds kon dit kwartaal twee interessante kansen grijpen.

De eerste betreft een kantoor- en winkelpand in het hart van het Schotse Glasgow, dat we op 24 april aankochten voor € 56 miljoen. Het herbergt een klein tiental huurders van formaat, die zwichten voor de prestige en de locatie, in het centrum van de zakenwijk. Bij aankoop kon het een aanvangsrendement van 8,8% voorleggen.

Het tweede is een recent gerenoveerd kantoorgebouw in Watford, op dertig kilometer van het centrum van Londen. De grootste huurder is PricewaterhouseCoopers (PwC), een van de vier grootste audit- en adviesbureaus ter wereld, de beroemde 'Big Four'. We kochten dit pand op 28 mei voor € 24 miljoen, wat een mooie kans was om op amper twee weken tijd de opbrengst van de verkoop van Kilbride opnieuw te investeren, uiteraard na aftrek van de netto meerwaarde die u werd uitgekeerd! Ter info: enkele maanden eerder weigerde de verkoper nog een bod dat 16% hoger lag, waardoor wij het pand nu konden aanschaffen met een aanvangsrendement van 8,4%.

Uw vastgoedfonds wil dit jaar graag nog meer profiteren van de gunstige omstandigheden voor kopers, ook in het Verenigd Koninkrijk. Een 'teaser', zoals onze Britse vrienden zeggen!

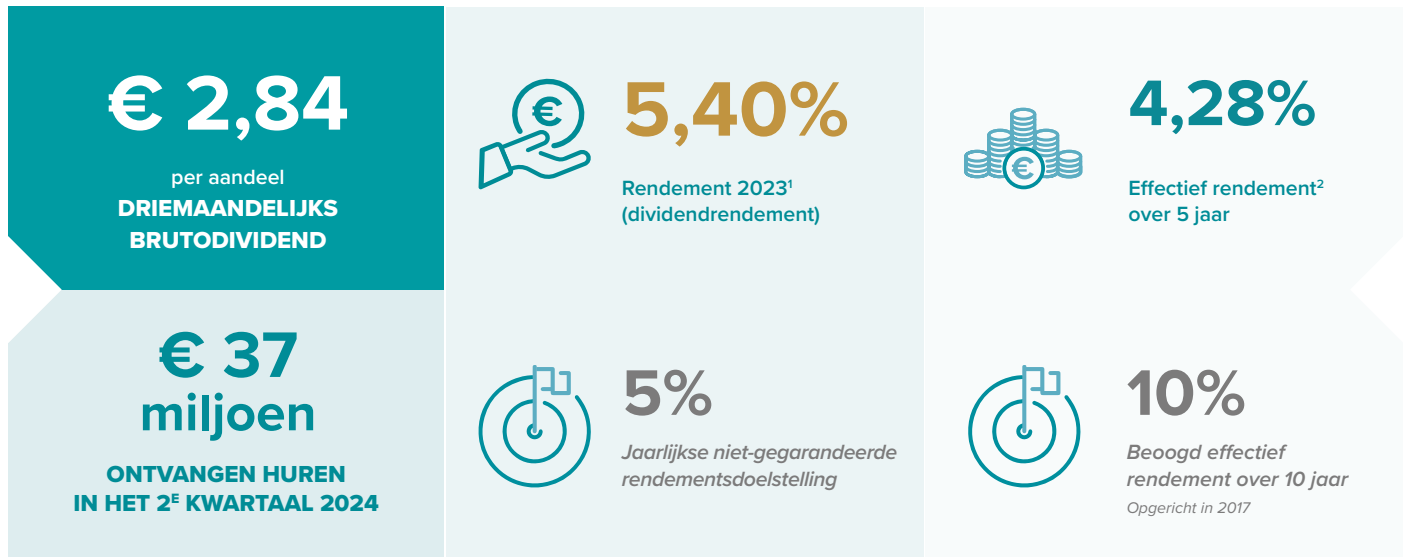
1. Kopen en verkopen

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

ESSENTIËLE INFORMATIE

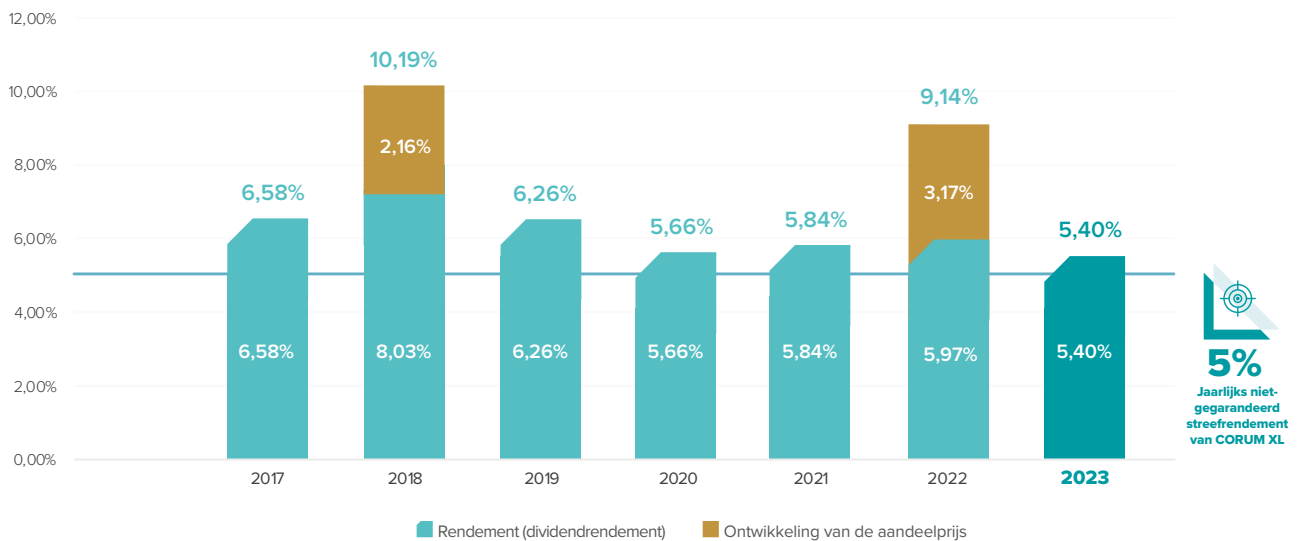
CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling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

● ESSENTIËLE INFORMATIE



● DE PERFORMANCE VAN UW VASTGOEDFONDS CORUM XL

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



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

Bron: CORUM

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

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

DE PERFORMANCE

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

DIVIDEND PER AANDEEL¹ IN HET 2^E KWARTAAL 2024

Verdeling:

Dividend uitgekeerd in 3 betalingen:

- € 0,65 op 10 mei 2024
- € 0,65 op 10 juni 2024
- € 0,67 op 10 juli 2024

De volgende dividenduitkering is gepland op: **12 augustus 2024**

€ 1,97

Nettodividend uit
huurinkomsten

€ 2,84

BRUTO PER AANDEEL

DIVIDEND

€ 0,30

Brutodividend uit de
verkoop van een pand
in mei

€ 0,57

Buitenlandse belasting,
betaald door CORUM XL
en aftrekbaar in Frankrijk²

€ 9,75
bruto
per aandeel

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

ONTWIKKELING VAN UW VASTGOEDFONDS



50.954

aandeelhouders op
30/06/2024
+5% ten opzichte van 01/01/2024

waarvan
1.080

dit kwartaal zijn
toegetroten tot de
CORUM XL-gemeenschap

Dit kwartaal

208.477

nieuwe aandelen
die het kapitaal
verhogen

38.826

verkochte aandelen,
gecompenseerd door
nieuwe aandeelhouders

2.780

tussen beleggers
verkochte
aandelen

0

aandelen in
afwachting van
terugkoop

KAPITAALONTWIKKELING

€ 2 miljard

Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)³

€ 1,5 miljard

Aandelenkapitaal⁴

10.197.718

Aantal aandelen

Ontwikkeling ten opzichte
van 01/01/2024

+4%

ONTWIKKELING VAN DE AANDELENPRIJS

INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2022

Een aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)	€ 195,00
Nominaal	€ 150,00
Emissiepremie (agio)	€ 45,00
Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:	
- kosten van het ophalen van kapitaal	€ 21,06
- onderzoeks- en beleggingskosten	€ 2,34
waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed	€ 21,60

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2023

Liquidatiewaarde ⁵ (per aandeel)	€ 151,69
Vervangingswaarde ⁶ (per aandeel)	€ 185,80
IFI-waarde ⁷ (per aandeel)	€ 171,60

TERUGKOOPPRIJS⁸ PER AANDEEL SINDS 1 JUNI 2022

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

- 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.
- De huren van buitenlands vastgoed zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.
- Kapitalisatie:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandelenprijs op 30 juni 2024: 10.197.718 aandelen * € 195 = € 1,989 miljard.
- Aandelenkapitaal:** komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel op 30 juni 2024: 10.197.718 aandelen * € 150 = € 1,530 miljard.
- 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 (notariskosten, mutatierechten, commissies).
- IFI-waarde (vermogensbelasting over onroerende zaken):** komt overeen met de waarde die moet worden opgegeven voor de IFI-aanslag. Dit is de terugkooopprijs waarop een coëfficiënt is toegepast (geeft het aandeel van het vastgoed weer binnen de liquidatiewaarde van het vastgoedfonds).
- Terugkooopprijs:** komt overeen met de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie.

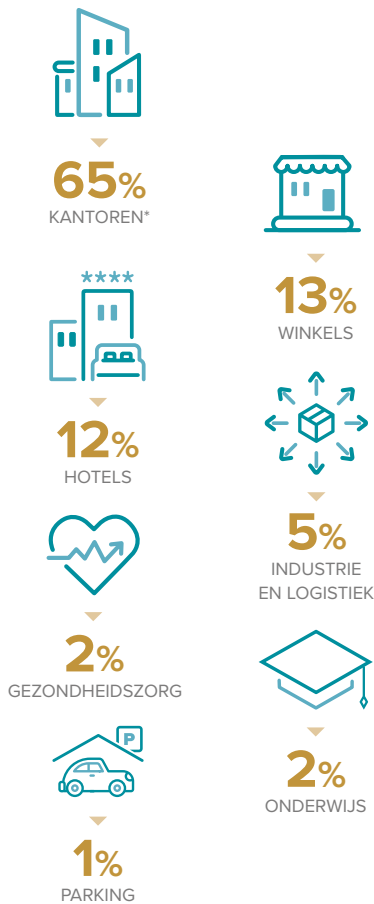
HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



SPREIDING PER SECTOR

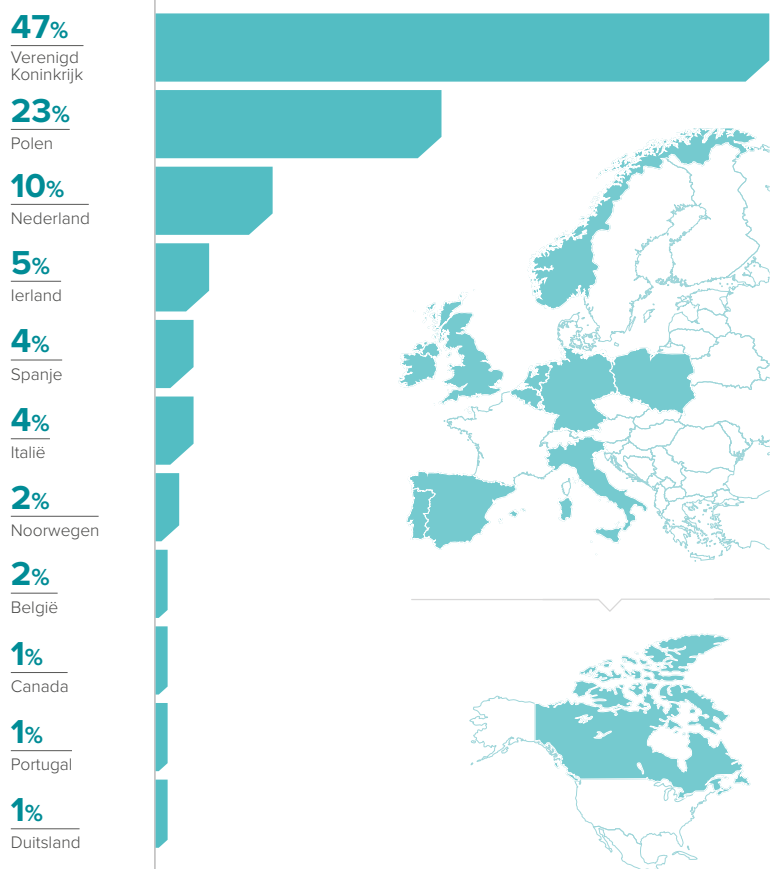
in % van de marktwaarde



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

GEOGRAFISCHE SPREIDING

in % van de marktwaarde



BEZETTINGSGRADEN

FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

96,57%

FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD

95,34%

Leegstaande ruimten: (41 ruimten)

Fysieke leegstand: 4,66%

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

Eén verkoop in het 2^e kwartaal 2024

- Waarvan **1,86%** huurvrije periode
- **3,43%** 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 beleggingen 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.

• ITALIË

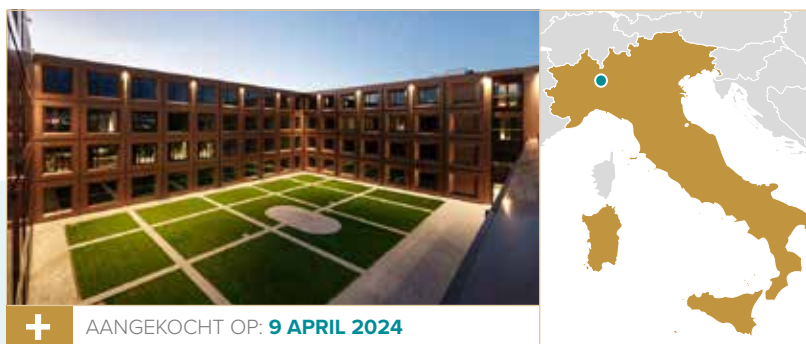
AMAPA
MILAAN

Aankoopprijs: **€ 45 miljoen**
Aanvangsrendement: **6,3%**

Oppervlak: **8.780 m²**
Sector: **Hotels**

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **30 jaar**

Huurder: **Amapa**



AANGEKOCHT OP: **9 APRIL 2024**

De portefeuille van uw vastgoedfonds wordt uitgebreid met een nagelnieuw hotel. Hoewel het gebouw slechts enkele maanden geleden werd opgeleverd, loopt het investeringsproject al sinds april 2022, toen we een bouwkaavel aankochten. Een andere manier van investeren, waar CORUM gretig op ingaat als de gelegenheid zich voordoet en die opnieuw aantoonde dat we opportunistisch handelen in onze zoektocht naar rendement. Door vroeger in te stappen, kunnen we interessantere prijzen bedingen, wat in het voordeel is van onze spaarders. Op die manier zijn we ook zeker dat de nieuwste aanwinst in onze vastgoedportefeuille voldoet aan de recentste normen en op korte of middellange termijn geen werkzaamheden behoeft.

Het hotel is gelegen in Milaan, de op twee na populairste Italiaanse toeristenstad. Het werd opgetrokken vlakbij de internationale terminal van de luchthaven Milaan-Malpensa, in het hart van een nieuw zakencentrum, dat nu al enkele internationale groepen huisvest, en binnenkort ook een winkelcentrum met 120 boetieks. Enkele troeven van formaat om klanten aan te trekken voor dit prachtige nieuwe hotel.

Het pand is verhuurd aan de Italiaanse onderneming Amapa en wordt in het licht van een partnerschap volledig uitgebaat onder het merk Tribe van Accor, de Franse wereldwijde marktleider in de hotelsector. Tribe legt zich toe op moderne en betaalbare luxehotels. Sinds zijn oprichting geldt het merk als innovator. Zijn doelstelling: zijn klanten een ware levenservaring bieden dankzij slimme en functionele hotels met een sterk ontwerp.

En de kers op de taart is dat de huurder met een contract voor 30 jaar heeft gekozen voor een engagement van erg lange adem! Al met al een belangrijke huurder die waarde zal creëren voor dit gebouw, en dus ook voor uw beleggingen.



AANGEKOCHT VASTGOED

De beleggingen 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

MEERDERE HUURDERS
GLASGOW

Aankoopprijs: **€ 56 miljoen**
Aanvangsrendement: **8,8%**

Oppervlak: **13.323 m²**
Sector: **Kantoren**

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **6 jaar**
Huurders: **Global Media Group, CMS, Skyscanner, Capgemini ...**



AANGEKOCHT OP: **24 APRIL 2024**

Dit gebouw blijft niet onder de radar! De 'mini-wolkenkrabber' die we vinden op het adres West Regent Street 1, steekt af tegen de gebouwen in rode zandsteen die zo kenmerkend zijn voor het centrum van Glasgow. Vanop zijn tien volledig in glas gehulde verdiepingen heerst het gebouw over het hart van de grootste stad van Schotland en de op de twee na grootste van het Verenigd Koninkrijk. De bovenste verdieping biedt simpelweg het mooiste uitzicht dat in Glasgow te vinden is! Met een panorama van 360° ontvouwt de hele stad zich aan uw voeten.

West Regent Street 1 werd gebouwd in 2015 en beschikt over tal van labels om zijn ecologische kwaliteiten aan te tonen. Een van de troeven van het pand is vast en zeker de bereikbaarheid. Het ligt op minder dan 700 meter van het centrale station en van de halte Queen Street, biedt uitstekende toegang tot het Schotse wegennet, en bevindt zich op slechts 13 km van de internationale luchthaven van Glasgow. Een strategische locatie dus, die een meerwaarde vormt voor elke onderneming die zich graag in het hart van Glasgow wil vestigen.

Met 12.500 m² kantoren, 800 m² winkelruimte op het gelijkvloers en 40 ondergrondse parkeerplaatsen, biedt het gebouw een thuis aan negen huurders, die gemiddeld nog zes jaar gebonden zijn aan hun contract. Vergeet ook niet dat de huurders alle kosten aan het gebouw voor hun rekening nemen.

Enkele van de grootste huurders: CMS, een enorme advocatenpraktijk met een netwerk van 19 internationale kantoren; Capgemini, een van de wereldwijde marktleiders in advies, IT-diensten en digitalisering; en Global Media Group, dat al bijna dertig jaar als een van de grootste mediabedrijven geldt.



AANGEKOCHT VASTGOED

De investeringen en verkopen 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

MEERDERE HUURDERS
WATFORD

Aankoopprijs: **€ 24 miljoen** Oppervlak: **4.400 m²**
Aanvangsrendement: **8,4%** Sector: **Kantoren**

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: **5 jaar**
Huurders: **PwC, Rontec Roadside Retail en 15 Marketing**



AANGEKOCHT OP: **28 MEI 2024**



Voor zijn tweede aankoop op Britse grond dit kwartaal en de zesenvestigste sinds de oprichting trok uw vastgoedfonds naar Watford, een stad op zo'n dertig kilometer van Londen. Uw nieuwe pand bevindt zich in Clarendon Road, een van de belangrijkste straten van de stad, die recent volledig werd opgesmukt. 'Forty Clarendon Road' werd gebouwd in 1999 en volledig gerenoveerd in 2020, om te voldoen aan de behoeften van de gebruikers. Na de renovatie werd het pand volledig verhuurd. De huurders hebben de kantoren verder verfraaid, tot hun werknemers zich er helemaal thuis voelden, met dank aan de vergaderzalen, de akoestische en ontspanningsruimtes enzovoort. Welzijn op het werk!

Het gebouw wordt benut door drie huurders met een 'triple-net'-huurcontract, wat betekent dat alle kosten en werkzaamheden voor hun rekening zijn. Wat is het voordeel? Minder kosten voor het vastgoedfonds, en meer potentiële dividenden voor u.

De grootste huurder is niemand minder dan PricewaterhouseCoopers (PwC). De groep vormt samen met Deloitte, Ernst & Young en KPMG de 'Big Four', de vier grootste audit- en adviesbureaus ter wereld. Die betrouwbare huurder liet in 2023 een omzet van maar liefst € 53 miljard optekenen.

VERKOCHT VASTGOED

• VERENIGD KONINKRIJK

MEERDERE HUURDERS
EAST KILBRIDE

Aangekocht op: **12 april 2016** Huurders: **The Range,**
Bruto meerwaarde: **€ 4 miljoen** **Halfords, Pets at Home**

Aankoopprijs: **€ 14,5 miljoen**
Verkoopprijs: **€ 18,5 miljoen**



VERKOCHT OP: **14 MEI 2024**



In mei verkocht uw vastgoedfonds voor het eerst een pand in het Verenigd Koninkrijk. We realiseerden daarbij een meerwaarde van € 4 miljoen na kosten, oftewel een premie van 35% op de aankoopprijs.

Het verkochte gebouw is een winkelcomplex in East Kilbride, dichtbij Glasgow, de grootste stad van Schotland. Bij de verkoop van dit gebouw, dat we vijf jaar in portefeuille hielden, profiteerde CORUM XL van een trend op de markt: de sterke interesse in commerciële zones aan de rand van steden.

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:

HET POND DAALT IN WAARDE

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

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



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

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

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

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



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

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



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

Waarde v/h pond op 30 juni 2024: $\text{£} 1 = \text{€} 1,18$
Waarde v/h pond op 31 december 2023: $\text{£} 1 = \text{€} 1,15$

Gemiddelde aankoopwaarde in het VK: $\text{£} 1 = \text{€} 1,15$

DE KOSTEN IN DETAIL

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

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

INSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



Inschrijvingscommissie

12% incl. belastingen¹ van de aandelenprijs

Dit vergoedt:

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

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

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

KOSTEN VOOR HET BEHEER VAN UW BELEGGING

Rechtstreeks ingehouden op de ontvangen huur



Beheervergoeding

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

Dit vergoedt:

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

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

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



Commissie bij aankoop van vastgoed

0% van de nettoverkoopprijs

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

Dit vergoedt:

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

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

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

UITSTAPKOSTEN

Ingehouden op de belegging



Overdrachtscommissie aandelen

€ 0

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



Terugkoopcommissie

0% van de terugkoopprijs van het aandeel

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



Commissie voor toezicht en controle van werkzaamheden

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

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

Dit vergoedt:

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

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

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



Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

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

Dit vergoedt:

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



● DIVIDENDGERECHTIGDE DATUM



1^e DAG VAN DE 6^e MAAND

na de inschrijving en de volledige betaling

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

- De eerste is om onze investeringsteams in staat te stellen om vastgoed te vinden en aan te kopen 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.

Waarschuwingen

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

Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

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

Voorwaarden voor de terugkoop

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

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

Fiscale aspecten

1. Aangifte inkomstenbelasting

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

2. Meerwaarden vastgoed

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

3. Financiële inkomsten

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

4. Niet in Frankrijk woonachtige aandeelhouders

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

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

5. Buitenlandse inkomsten

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

Ontwikkelingen van het vastgoedfonds

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

CORUM XL, hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister Parijs nr. 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050 – Aandelenkapitaal op 30 juni 2024: € 1.529.742.741 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 15/07/2024.

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



CORUM
INVESTMENTS

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