

# CORUM HIGHLIGHTS

## ORIGIN 4<sup>e</sup> KWARTAAL 2020 GELDIG VAN 1 JANUARI TOT 31 MAART 2021

CORUM Origin-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.

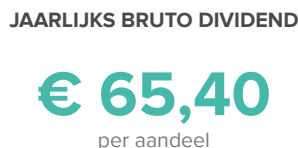
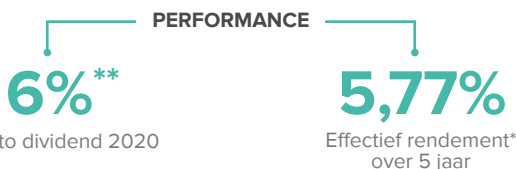


Lahti - BW Tower  
Finland  
Aangekocht op 20-6-2018

### \* Lees verder

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

## HET JAAR IN EEN NOTENDOP



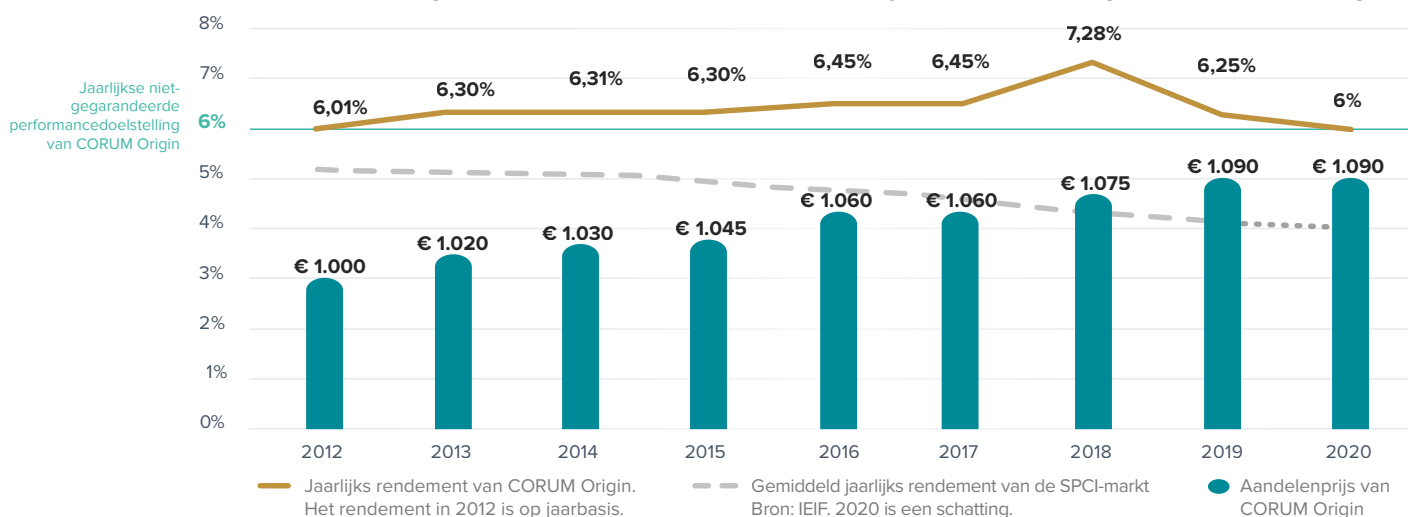
### ONTVANGEN HUREN



\*\* NB: de jaarlijkse performancedoelstelling is 6% (niet gegarandeerd)

## NAGEKOMEN BELOFTEN SINDS 2012

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs van CORUM Origin sinds de oprichting



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

# VOORWOORD



## VOOR CORUM ORIGIN VERSCHILDEN DE AFGELOPEN JAREN WEINIG VAN ELKAAR

*Na een jaar van onrust in 2020, lijkt 2021 een moeilijk jaar te worden. Maar ook een jaar met kansen.*

**Frédéric Puzin,**  
Oprichter van CORUM

Aangezien in deze periode altijd de balans van het afgelopen jaar wordt opgemaakt en naar het volgende jaar wordt vooruitgeblikt, zal ik niet van deze traditie afwijken.

De crisis heeft het jaar 2020 uiteraard gedomineerd. Lockdowns werden afgewisseld met periodes van versoepeling en de economie is tot stilstand gekomen. Er is overheidssteun verstrekt om de schok te weerstaan en particulieren en bedrijven hebben getracht zich aan te passen aan een steeds veranderende situatie. Dit alles zonder enig echt zicht op een uitweg uit de crisis, ook al leert de geschiedenis ons dat de Spaanse griep die aan het begin van de 20ste eeuw heerste anderhalf jaar aanhield en twee opeenvolgende golven kende. We zijn geen virologen, maar we weten allemaal dat de piek van een griep altijd in de wintermaanden plaatsvindt. COVID-19 bereikte Europa begin 2020 en we zullen er waarschijnlijk tot de zomer van 2021 mee te maken hebben. De gevolgen voor de economie zullen echter veel verder reiken.

Al vanaf maart hebben we u bericht over de mogelijke effecten op uw vastgoedfonds. Eerst volgens een pessimistisch scenario, een 'worst-case' scenario, zoals de Britten zeggen. Dankzij ons nauwe contact met de huurders konden we inspelen op probleemsituaties en oplossingen aanreiken. Het doel hiervan blijft het voorkomen van onbetaalde rekeningen en leegstand. De meest kwetsbare bedrijven die gevoelig zijn voor deze crisis, vertegenwoordigen 5% van de huurders van CORUM Origin. De andere huurders zijn meer solide, kunnen de crisis het hoofd bieden en hun lasten opbrengen. Hierdoor kon CORUM Origin de economische schok van de gezondheids crisis opvangen.

Met een rendement van 6% in 2020 heeft CORUM Origin zijn model bewezen. Dit is gebaseerd op beleggingsopportunisme en hyperdiversificatie in heel Europa, en niet te vergeten solide huurders die hun huur gedurende lange periodes zonder problemen betalen. Een rendement dat in lijn is met de doelstelling, zoals elk jaar in de afgelopen negen jaar. Wat vastgoed betreft, zien we nieuwe verkoop- en aankoopmogelijkheden, waardoor CORUM Origin zijn strategie kan voortzetten en cycli kan benutten. Met de verkoop van twee logistieke magazijnen in Spanje die aan het eind van de cyclus in 2016 waren aangekocht, heeft CORUM Origin geprofiteerd van de huidige trend, logistiek. Deze trend is versterkt door de groei van de e-commerce. Bij het aankopen zullen we ongetwijfeld kansen zien in sectoren die momenteel niet in trek zijn bij beleggers omdat ze in moeilijkheden verkeren, maar wel solide onderliggende trends hebben. Terwijl de vastgoedmarkt begin 2020 nog verhit was, zijn de krachten tussen kopers en verkopers nu meer in evenwicht.

De waarde van het aandeel CORUM Origin is dit jaar voor de tweede keer sinds 2012 niet gestegen. In 2017 hebben we de prijs niet verhoogd, omdat de prijzen van de Europese vastgoedmarkt de pan uit rezen. In 2020 zou een verhoging gezien de crisis niet verstandig geweest zijn, al hadden we op basis van de taxatiewaarde van het vastgoed per 31 december 2019 een verhoging van 3,9% kunnen overwegen. Zo hadden we een 'appeltje voor de dorst' voor het geval dat de taxatiewaarde van het vastgoed zou dalen, en daarmee hebben we de aandelenprijs van het vastgoedfonds extra onderbouwing kunnen geven.

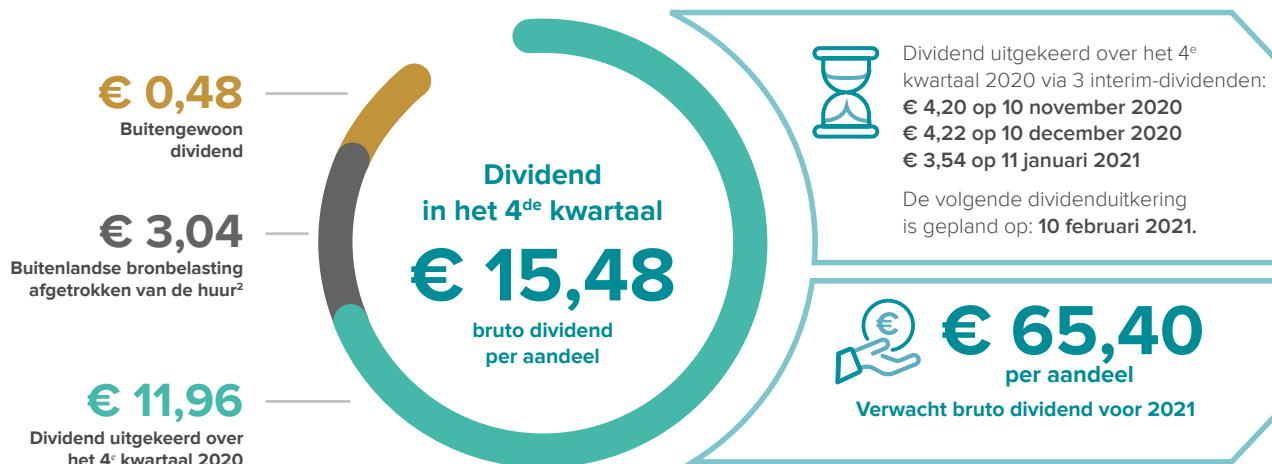
We blijven vertrouwen op de fundamentele omstandigheden die CORUM Origin de afgelopen negen jaar succesvol hebben gemaakt om onze doelstelling ook dit jaar weer te bereiken.

Uit naam van alle CORUM-teams wens ik u een gelukkig 2021.

# 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 Origin. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging is het kapitaal niet gegarandeerd; de waarde van het CORUM Origin-aandeel en de daaruit voortvloeiende inkomsten kunnen zowel stijgen als dalen.

## DIVIDEND PER AANDEEL <sup>1</sup>



## GEDURENDE HET KWARTAAL OPGEHAALD KAPITAAL



### KAPITAALONTWIKKELING

| Datum   | 31-12-2020      | 31-12-2019      |
|---|-----------------|-----------------|
| Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs) | € 1.993 miljoen | € 1.867 miljoen |
| Aandelenkapitaal*                                   | € 1.576 miljoen | € 1.476 miljoen |
| Aantal aandelen                                     | 1.828.633       | 1.713.342       |
| Aantal aandeelhouders                               | 33.010          | 30.180          |

### INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 JUNI 2019

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Een aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)</b> | <b>€ 1.090,00</b> |
| Nominaal  | € 862,00          |
| Emissiepremie (agio)  | € 228,00          |
| <i>Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:</i>  |                   |
| - kosten van het ophalen van kapitaal                           | € 117,33          |
| - onderzoeks- en beleggingskosten                               | € 13,08           |
| waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed           | € 97,59           |
| Gemiddelde schommeling van de aankoopprijs van het aandeel      | 0,32%             |

### Dividendgerechtigde datum

**1<sup>e</sup> DAG VAN DE 6<sup>e</sup> MAAND**  
na de inschrijving en de volledige betaling

### \* Lees verder

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

### REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2019

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Liquidatiewaarde* (per aandeel)  | € 935,49   |
| Vervangingswaarde* (per aandeel) | € 1.133,51 |
| IFI-waarde* (per aandeel)        | € 959,59   |

### TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

De van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie **€ 959,59**

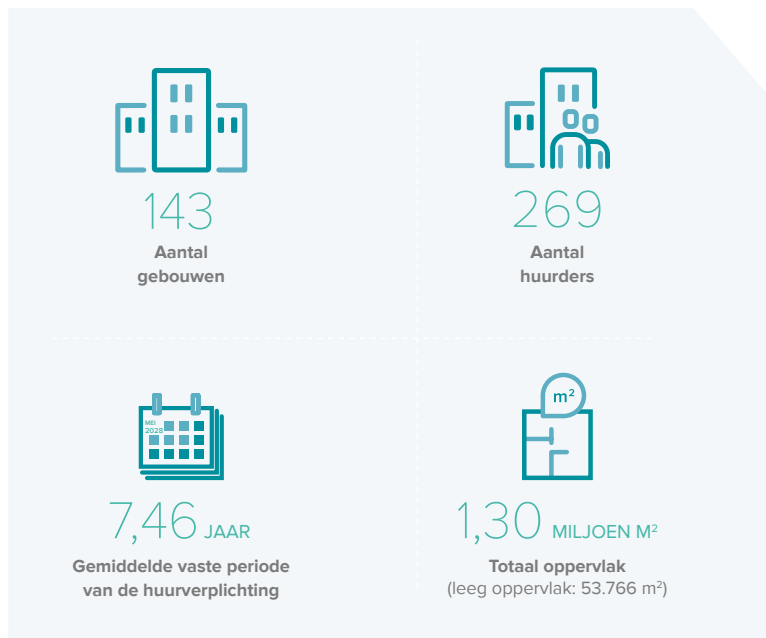
1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal.

2. De huren van buitenlandse panden zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

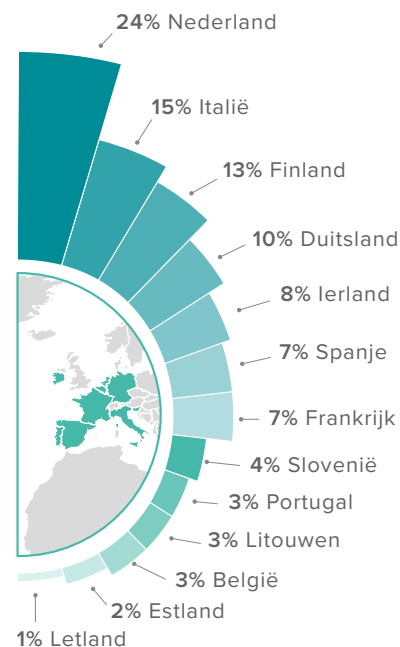
## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 31 december 2020)



## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)

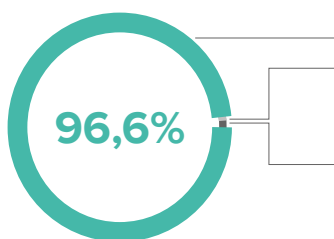


## FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2020)



**FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD**



**FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD**

### Verhuurde panden

- **96,6%** Financiële bezettingsgraad
- **2,4%** Huurvrije periode

### Leegstaande panden (23 units)

- **1%** Op zoek naar huurders:

- 3 in Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 2 in Torcy (594 m<sup>2</sup>)
- 3 in Hamburg (4.358 m<sup>2</sup>)
- 3 in Technoparc (665 m<sup>2</sup>)
- 2 in Yecla (38.245 m<sup>2</sup>)
- 2 in Dublin (146 m<sup>2</sup>)
- 1 in Hoofddorp (684 m<sup>2</sup>)
- 2 in Rennes Val Plaza (5.087 m<sup>2</sup>)
- 2 in Classon House (482 m<sup>2</sup>)
- 1 in Kilmainham Square (399 m<sup>2</sup>)
- 1 in Lieusaint (2.438 m<sup>2</sup>)
- 1 in Vilvoorde (200 m<sup>2</sup>)

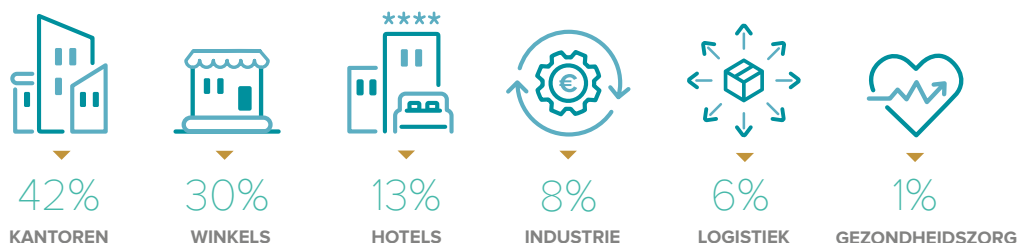
Geen verkopen in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2020.

Twee beëindigingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2020:

- 1 in Lieusaint (2.438 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rennes Val Plaza (4.077 m<sup>2</sup>)

## SPREIDING PER TYPE

(op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



Winkelcentrum in Zaandam, op 23 december 2019 aangekocht door CORUM Origin.

# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst.

## FINLAND

### TOKMANNI OY EN PUUILO OY LEMPÄÄLÄ

AANGEKOCHT OP 9 NOVEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 7 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,27%

**Huoppervlak:** 5.725 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 6,15 jaar  
**Huurders:** Tokmanni Oy en Puuilo Oy

Dit winkelpand is gelegen in de stad Lempäälä, in het winkelgebied RealPark, tussen de hoofdstad Helsinki en de stad Tampere. Dit gebouw van 5.725 m<sup>2</sup> uit 2017 is specifiek ontworpen om te voldoen aan de behoeften van de twee huurders. De eerste huurder, Tokmanni, die in 2019 een omzet van € 944 miljoen behaalde en meer dan 3.600 werknemers heeft, huurde bij CORUM al een pand, dat in 2019 door het nieuwere CORUM XL-vastgoedfonds was aangekocht. Puuilo is een discounter die doe-het-zelf- en tuinartikelen, auto-onderdelen en woonaccessoires verkoopt. Het in 1982 opgerichte bedrijf telt bijna 30 winkels in Finland en behaalde in 2019 een omzet van € 170 miljoen.



## IERLAND

### MUSGRAVE EN THE RANGE WATERFORD

AANGEKOCHT OP 20 NOVEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 5 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,74%

**Huoppervlak:** 9.126 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 9 jaar  
**Huurders:** Musgrave en The Range

Waterford is de vijfde grootste stad van Ierland. Het pand is in 2009 gebouwd op het bedrijventerrein Musgrave Business Park, bestaat uit bedrijfspanden en woningen. Het totaal oppervlak is 9.126 m<sup>2</sup>, voor zeven winkelruimten. De eerste huurder, sinds 2012, is de Musgrave Group, een voedingsgroothandel en -retailer met een totale omzet van bijna € 4 miljard in 2019. De tweede huurder, sinds 2018, is The Range, een keten die artikelen verkoopt voor huis, tuin en vrije tijd, met meer dan 175 winkels in het Verenigd Koninkrijk en een totale omzet van £ 945 miljoen aan het begin van 2019.



# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM Origin gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst.

## BELGIË

### ORACLE, GOODMAN, GRANT THORNTON + 3 HUURDERS VILVOORDE

AANGEKOCHT OP 16 DECEMBER 2020

**Aankoop prijs:** € 28 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,65%

**Huoppervlak:** 14.600 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 3,3 jaar, niet-onderhandelbaar

**Huurders:** Oracle, Goodman, Grant Thornton + 3 huurders

Dit kantoorgebouw is gelegen in Vilvoorde, vlak bij Brussel. Het ligt midden in een bedrijvenpark waarvoor veel bedrijven zoals Novartis en G4S hebben gekozen. Het heeft een oppervlak van 14.600 m<sup>2</sup> en is gebouwd in 1998. Het biedt ruime en flexibele ruimten en beschikt over 460 parkeerplaatsen. Het gebouw wordt op dit moment door de verkoper gerenoveerd en de werkzaamheden zullen in 2021 afgerond worden. Negen huurders hebben zich in het pand gevestigd. Oracle, een Amerikaanse ontwikkelaar van datamanagementsystemen, heeft hier sinds 2009 zijn Belgische hoofdkantoor. Internationaal heeft het bedrijf meer dan 130.000 medewerkers in dienst. Goodman, een Australisch bedrijf gespecialiseerd in logistiek magazijnbeheer, heeft hier in 2013 zijn hoofdkantoor gevestigd, dat ook plaats biedt aan de teams die verantwoordelijk zijn voor de Belgische portefeuille. Grant Thornton, een internationaal accountancy- en advieskantoor, heeft zich in 2019 met zijn 170 medewerkers in het gebouw gevestigd.



## ITALIË

### VODAFONE ITALIA ROME

AANGEKOCHT OP 15 DECEMBER 2020

**Aankoop prijs:** € 17 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,77%

**Huoppervlak:** 8.000 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:** 7,2 jaar

**Huurder:** Vodafone Italia

Dit kantoorgebouw ligt 20 minuten ten zuiden van het centrum van Rome. Het bevindt zich midden in een groot kantorenpark, dat gunstig gelegen is in de buurt van snelwegen. Deze sector omvat zowel kantoor- als winkelruimten en biedt voornamelijk onderdak aan huurders in de IT-sector. De vastgoedcomplexen worden hoofdzakelijk verhuurd aan de Italiaanse douane en Poste Italiane. Het pand van circa 8.000 m<sup>2</sup> is in 1992 opgeleverd en is in 2008 deels gerenoveerd. Het beschikt over 105 parkeerplaatsen in de kelder. Vodafone Italia is onderdeel van Vodafone, een wereldwijd telecommunicatiebedrijf met 362 miljoen klanten. Het gebouw biedt plaats aan kantoorruimten en heeft veel technische voorzieningen, wat aantrekkelijk is voor de huurder en deze zal binden.



## Waarschuwingen

**CORUM Origin-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 11,96% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het maximaal statutair kapitaal, vastgesteld op € 2.000.000.332. 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 € 959,59 per aandeel vanaf 1 juni 2019. 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 aandeelhoudersregister. 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. Mutatierechten (onderhands)

De transactiekosten zijn voor rekening van de koper en bestaan hoofdzakelijk uit mutatierechten van 5% of 3% als het vastgoed hoofdzakelijk buiten Frankrijk is gelegen (tarief van kracht op 1 januari 2021) en vaste dossierkosten van € 240 (alle belastingen inbegrepen).

### 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 Origin.

#### 2. 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.

#### 3. Buitenlandse inkomsten

CORUM Origin 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 kwartaalbericht en het laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: [www.corum-funds.nl](http://www.corum-funds.nl). Elke wijziging van uw postadres, bankrekening of optie dient zo snel mogelijk in uw persoonlijke account gedaan te worden, en de vereiste bewijsstukken moeten geüpload worden. Elke wijziging van uw fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij CORUM Asset Management, samen met de vereiste bewijsstukken. De Algemene Aandeelhoudersvergadering van CORUM Origin vindt plaats op 6 mei 2021.

## Kandidatuur

**Aandeelhouders (van minstens 100 aandelen) van CORUM Origin die zich kandidaat willen stellen voor een van de acht vacatures in de raad van toezicht, kunnen de hiervoor benodigde documenten opvragen bij CORUM Asset Management. Uw kandidatuur moet voor 28 februari 2021 zijn ingediend.**

## 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 Origin, vermenigvuldigd met de aandelenprijs: 1.828.633 \* € 1.090 = € 1,988 miljard.

**Aandelenkapitaal:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM Origin, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 1.828.633 \* € 862 = € 1,576 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 makelaarskosten).

**Dividendrendement:** Het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,18% in 2020), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM Origin 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 en het over de periode uitgekeerde dividend.

**Financiële bezettingsgraad:** De gefactureerde huren/factureerbare huren. 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 SCPI's 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 (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 terugkoopprijs waarop een coëfficiënt is toegepast (geeft het aandeel van het vastgoed weer binnen de liquidatiewaarde van het vastgoedfonds).

**Schommeling van de gemiddelde aandelenprijs:** Het verschil tussen de gemiddelde aankoopprijs in jaar N en de gemiddelde aankoopprijs in jaar N-1.

# CORUM HIGHLIGHTS

## XL 4<sup>e</sup> KWARTAAL 2020 GELDIG VAN 1 JANUARI TOT 31 MAART 2021

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.



Poznan - BW Tower  
Polen  
Aangekocht op 20-6-2018

### \* Lees verder

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

## HET JAAR IN EEN NOTENDOP

### PERFORMANCE

**5,66%\*\***

Bruto dividend 2020

**10%**

Rentabiliteitsdoelstelling over 10 jaar  
(effectief rendement\* niet-gegarandeerd)

### JAARLIJKS BRUTO DIVIDEND

**€ 10,69**

per aandeel

### ONTVANGEN HUREN

**€ 42,4 MILJOEN**

in 2020

\*\* NB: de jaarlijkse performancedoelstelling is 5% (niet gegarandeerd)

## EERSTE AANKOOP AAN DE OVERKANT VAN DE ATLANTISCHE OCEAAN



## CANADA MONT-SAINT-HILAIRE

Meer informatie is te vinden in de *Highlights*.



# VOORWOORD



## EEN PANDEMIE, EEN VACCIN EN DE UITKOMST VAN DE BREXIT

*In 2020 was COVID-19 een bedreiging, en de lage koers van het pond bood een kans. De brexit is eindelijk afgerond en 2021 biedt nieuwe perspectieven.*

**Frédéric Puzin,**  
Oprichter

Aangezien in deze periode de balans van het afgelopen jaar wordt opgemaakt en naar het volgende jaar wordt vooruitgeblikt, zal ik niet van deze traditie afwijken.

Wat de balans betreft, heeft de coronacrisis het jaar 2020 uiteraard gedomineerd. Lockdowns werden afgewisseld met periodes van versoepeling en de economie is tot stilstand gekomen. Er is overheidssteun verstrekt om de schok te weerstaan en particulieren en bedrijven hebben getracht zich aan te passen aan een steeds veranderende situatie. Dit alles zonder enig echt zicht op een uitweg uit de crisis, ook al leert de geschiedenis ons dat de Spaanse griep die aan het begin van de 20ste eeuw heerste anderhalf jaar aanhield. We zullen waarschijnlijk tot de zomer van 2021 met COVID-19 te maken hebben. De gevolgen voor de economie zullen echter veel verder reiken.

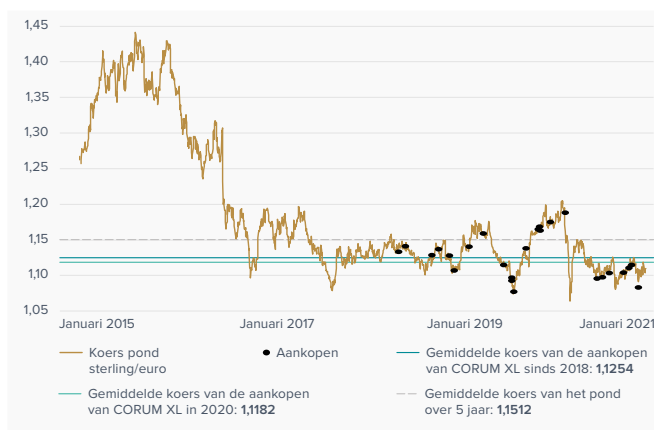
Al vanaf maart hebben we u bericht over de mogelijke effecten op uw vastgoedfonds, allereerst volgens een 'worst-case' scenario, zoals onze Britse vrienden zeggen. Dankzij ons nauwe contact met de huurders konden we inspelen op probleemsituaties en oplossingen aanreiken. Hiermee willen we onbetaalde rekeningen en leegstand voorkomen. De meest kwetsbare bedrijven die gevoelig zijn voor deze crisis vertegenwoordigen 4% van de huurders van CORUM XL. De andere huurders zijn meer solide, kunnen de crisis het hoofd bieden en hun lasten opbrengen. Hierdoor kon CORUM XL de schok opvangen.

Met een rendement van 5,66% in 2020 heeft CORUM XL zijn model bewezen. Dit is gebaseerd op beleggingsopportunisme en hyperdiversificatie, en niet te vergeten solide huurders die hun huur gedurende lange periodes zonder problemen betalen. Een rendement dat in lijn is met de doelstelling van 5%, zoals al vier jaar op rij. De investeringen zijn in een wat trager tempo gedaan, wat de relatieve daling ten opzichte van 2019 verklaart.

Wat de vastgoedportefeuille betreft was 2020 met vijftien aankopen, waarvan zes in het vierde kwartaal, een zeer actief jaar. En de brexit-epiloog betekende een keerpunt. De kerstdeal maakte een einde aan het vijfjarige psychologische drama. COVID-19 en brexit hebben samen een klap uitgedeeld aan het Britse pond, en wij hebben daar geen problemen mee!

54% van de investeringen van uw vastgoedfonds in 2020 is gedaan in het Verenigd Koninkrijk, tegen een gemiddelde koers van het pond van € 1,118. Voor de brexit stond het pond boven de € 1,40, maar dat ligt nu achter ons. We gaan het tweede deel van ons Britse traject in. We moeten geduldig zijn en oog houden voor kansen. Dat is van meet af aan onze overtuiging geweest en we houden hieraan vast. Onze strategie wordt verder gekenmerkt door de uitbreiding van de geografische reikwijdte van het vastgoedfonds.

Op de vraag: 'Gaait het sneeuwen met kerst?' antwoordde CORUM XL: 'Ja!', door op 18 december een pand in Canada te kopen. Hiermee wordt CORUM XL het eerste Franse vastgoedfonds dat aan de overkant van de Atlantische Oceaan investeert.

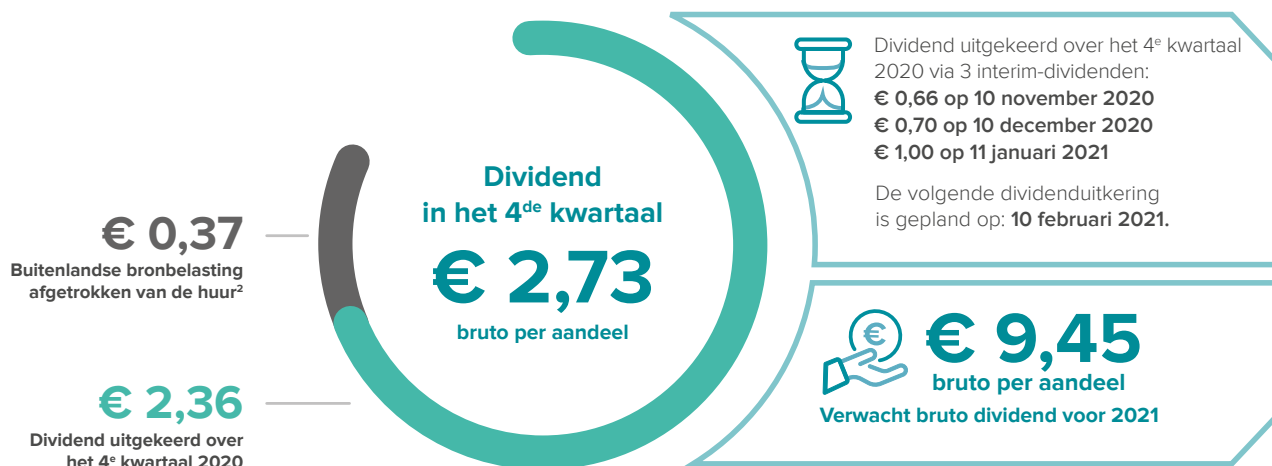


CORUM XL is zijn beloften nagekomen en is erin geslaagd door te groeien. We blijven vertrouwen in de fundamentele omstandigheden die het fonds sinds 2017 tot een succes maken. Uit naam van alle CORUM-teams wens ik u een gelukkig 2021.

# 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 AANDEEL <sup>1</sup>



## GEDURENDE HET KWARTAAL OPGEHAALD KAPITAAL



22.254

### AANDEELHOUDERS

waarvan er **1.626** dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM XL-community

349.152

aandelen die het kapitaal verhogen

7.034

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

10

tussen beleggers verkochte aandelen

0

aandelen in afwachting van terugkoop

## KAPITAALONTWIKKELING

| Datum   | 31-12-2020    | 31-12-2019    |
|---|---------------|---------------|
| Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs) | € 906 miljoen | € 644 miljoen |
| Aandelenkapitaal*                                   | € 719 miljoen | € 511 miljoen |
| Aantal aandelen                                     | 4.794.104     | 3.411.885     |
| Aantal aandeelhouders                               | 22.254        | 15.258        |

## INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2018

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

| Een aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)   | € 189,00 |
|--|----------|
| Nominaal   | € 150,00 |
| Emissiepremie (agio)                                       | € 39,00  |
| Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:    |          |
| - kosten van het ophalen van kapitaal                      | € 20,41  |
| - onderzoeks- en beleggingskosten                          | € 2,27   |
| waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed      | € 16,32  |
| Gemiddelde schommeling van de aankoopprijs van het aandeel | 0%       |

### Dividendgerechtigde datum

**1<sup>e</sup> DAG VAN DE 6<sup>e</sup> MAAND**  
na de inschrijving en de volledige betaling

### \* Lees verder

Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

## REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2019

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Liquidatiewaarde* (per aandeel)  | € 163,71 |
| Vervangingswaarde* (per aandeel) | € 197,36 |
| IFI-waarde* (per aandeel)        | € 156,28 |

## TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

De van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie **€ 166,32**

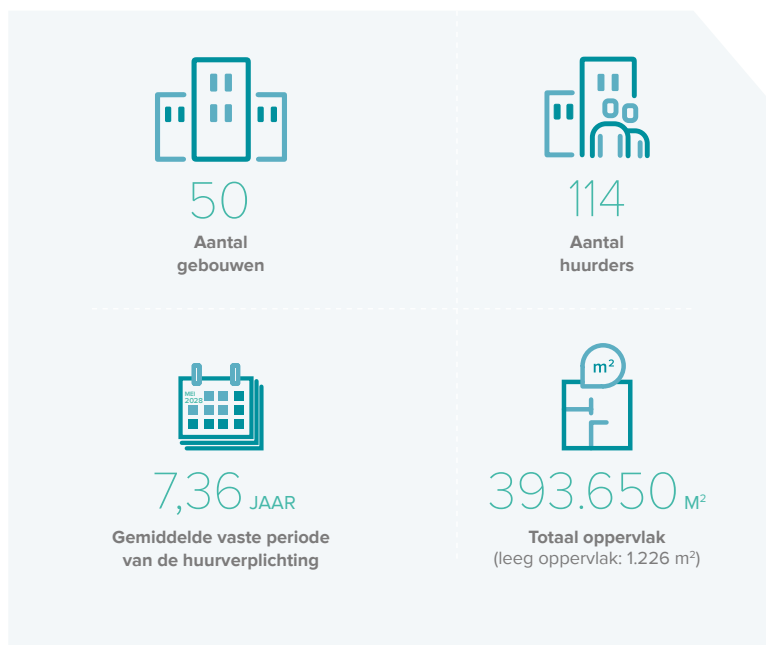
1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal.

2. De huren van buitenlandse panden zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

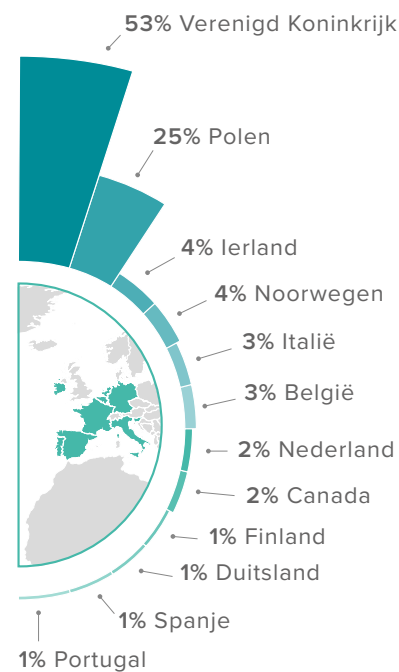
## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 31 december 2020)



## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



## FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

### Verhuurde panden

● **99,9%** Financiële bezettingsgraad

### Leegstaande panden (2 units)

● **0,10%** Op zoek naar huurders:

- 1 pand in Warschau (876 m<sup>2</sup>)
- 1 pand in Maastricht (350 m<sup>2</sup>)

**Geen verkopen of beëindigingen in het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2020.**

## SPREIDING PER TYPE

(op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



**69%**

KANTOREN



**25%**

WINKELS



**5%**

INDUSTRIE



**1%**

HOTELS



✓ Kantoor in Cardiff in het Verenigd Koninkrijk aangekocht door CORUM XL op 27 september 2019.

# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst.



**Philippe Cervesi**  
Investment  
Director

## Waarom we voor Canada gekozen hebben?

We hebben maandenlang in vijftien landen diepgaande analyses uitgevoerd om de beste beleggingsmogelijkheid voor CORUM XL te vinden. In onze ogen moest deze voldoen aan drie eisen: een valuta onderin de cyclus, een gevestigde vastgoedmarkt en een rustige politieke en economische omgeving. Canada voldeed aan al deze criteria.

## Wat is de impact van deze belegging op CORUM XL?

We hebben een nieuwe mijlpaal bereikt, omdat we het eerste Franse vastgoedfonds zijn dat buiten Europa investeert. Met deze aankoop diversifieert CORUM XL zijn portefeuille geografisch nog meer. En na de Poolse zloty, de Noorse kroon en de euro wordt er een nieuwe valuta aan de portefeuille toegevoegd.



## CANADA

### ENDOCEUTICS PHARMA (MSH) INC. MONT-SAINT-HILAIRE



AANGEKOCHT OP 18 DECEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 16 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,85%

**Oppervlak:** 10.500 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Industrie

**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:**  
20 jaar, niet-onderhandelbaar  
**Huurder:** Endoceutics Pharma (MSH) Inc.

Dit bedrijfspand is gelegen in de regio Groot-Montreal, in Quebec. Hier zijn veel bedrijven in de logistieke en industriële sector te vinden, want de regio is gemakkelijk bereikbaar via de lucht, over water en over de weg, vanaf Canada en de Verenigde Staten (afstanden van minder dan 100 km). De regio Groot-Montreal is een zeer concurrerende markt, die geliefd is bij investeerders. Het pand staat om precies te zijn in de stad Mont-Saint-Hilaire. Het is in 1960 gebouwd en in 2016 voor het laatst gerenoveerd. De huurder is Endoceutics, een Canadees farmaceutisch bedrijf

dat gespecialiseerd is in behandelingen voor vrouwenziekten. De producten worden verkocht in de Verenigde Staten, Europa en Canada. Sinds 2016 werken ongeveer honderd medewerkers op deze locatie. De huurder is ook de verkoper van het gebouw. Hij heeft regelmatig aanzienlijke bedragen geïnvesteerd in structurele werkzaamheden om aan de farmaceutische regelgeving te voldoen en hij heeft een huurovereenkomst afgesloten met een vaste looptijd van 20 jaar.



Endoceutics Pharma (MSH) Inc. - Mont-Saint-Hilaire - Aangekocht op 18 december 2020

# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst.

## VERENIGD KONINKRIJK

### ELECTRONIC ARTS LTD 25 MOORGATE LTD GUILDFORD

AANGEKOCHT OP 13 OKTOBER 2020

**Aankoopprijs:** € 45 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,92%

**Oppervlak:** 8.286 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 2,6 jaar  
**Huurders:** Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd

Het kantoorgebouw Onslow House is gelegen in Guildford, een stad in de agglomeratie Groot-Londen. Het pand is in 1972 gebouwd en is in 2005 en 2017 gerenoveerd. Het ligt op 5 minuten van het station en beschikt over verschillende gewilde voorzieningen, zoals een fitnessruimte en een dakterras. Onslow House wordt verhuurd aan twee bedrijven. De eerste huurder is Electronic Arts, een internationaal gamingbedrijf dat in 2019 een omzet van £ 160 miljoen realiseerde voor het Britse deel (350 werknemers). In Guildford zijn vooral bedrijven te vinden die actief zijn in wereldwijde marketing en human resources. De tweede huurder is het accountantskantoor Smith & Williamson, met ruim 1.800 medewerkers in het Verenigd Koninkrijk en Ierland. In 2020 is het gefuseerd met de Tilney Group en werd het de derde grootste vermogensbeheerder in het Verenigd Koninkrijk. Er werken 117 medewerkers in het gebouw.



## VERENIGD KONINKRIJK

### HSBC GLOBAL SERVICES EDINBURGH

AANGEKOCHT OP 2 NOVEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 13 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,55%

**Oppervlak:** 3.798 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:**  
5 jaar, niet-onderhandelbaar  
**Huurder:** HSBC Global Services

Oracle House is gevestigd in South Gyle, het grootste kantorengedrag aan de rand van de Schotse hoofdstad Edinburgh, op 3 km van de luchthaven. Dankzij de goede verbindingen en de locatie hebben zich hier meerdere internationale en nationale bedrijven gevestigd, zoals J.P. Morgan, Aegon en Fujitsu. Het pand met vier verdiepingen is gebouwd in 1999 en gerenoveerd in 2015. Het biedt 3.796 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte. De grootte en de goede voorzieningen maken het een gewild type gebouw in de regio. De HSBC-bank is sinds de renovatie huurder van Oracle House. De kantoren van de anti-witwasafdeling zijn daar gevestigd. HSBC is een in het Verenigd Koninkrijk gevestigde internationale bankgroep met activiteiten in 84 landen en 60 miljoen klanten. Het hoofdkantoor staat in Londen. De huidige door HSBC betaalde huur ligt onder de marktwaarde en met een toekomstige herziening van de huurprijzen kan het rendement mogelijk stijgen.



# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst.

## VERENIGD KONINKRIJK THE UNIVERSITY OF LAW LEEDS

AANGEKOCHT OP 13 NOVEMBER 2020

**Aankoop prijs:** € 10 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,35%

**Oppervlak:** 2.466 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Onderwijs

Dit pand is gesitueerd in Leeds, de op twee na grootste stad van Groot-Brittannië. Het staat midden in het stadscentrum, goed bereikbaar met het openbaar vervoer en vlak bij het populaire Trinity Leeds Shopping Center. In deze wijk zijn niet alleen veel financiële instellingen gevestigd, zoals HSBC en Lloyd's, maar ook advocatenkantoren. Het pand is in 1997 gebouwd en in 2014 gerenoveerd. Achter een volledig beglaasde gevel bestaat het uit



**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:**  
8,2 jaar, niet-onderhandelbaar  
**Huurder:** The University of Law

2.266 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het pand beschikt ook over een dakterras met uitzicht op de stad. De University of Law in Leeds is een van de oudste rechtenfaculteiten van Groot-Brittannië. Deze campus bootst de setting van een professioneel bedrijf na en wordt gebruikt als opleidingslocatie voor toekomstige advocaten, compleet met rechtszaal.

## VERENIGD KONINKRIJK MAERSK LINE / SEQIRUS MAIDENHEAD

AANGEKOCHT OP 11 NOVEMBER 2020

**Aankoop prijs:** € 45 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,32%

**Oppervlak:** 7.271 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

The Point is een kantoorgebouw in Maidenhead, 40 km ten westen van Londen, op slechts een halfuur met de trein. Maidenhead is een gerenommeerde kantoorsector, waar bedrijven zoals Aegon, Suez Recycling en Adobe gevestigd zijn. Het pand is in 2014 gebouwd, op minder dan een kilometer van het station. Het wordt verhuurd aan Maersk Line, een operationele dochteronderneming



**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:** 4,7 jaar  
**Huurders:** Maersk Line / Seqirus

van Maersk, 's werelds grootste containerrederij met een omzet van meer dan \$ 38 miljard in 2019. De tweede huurder is Seqirus, een dochteronderneming van biotechbedrijf CSL Limited. Dit bedrijf behaalde in 2019 een omzet van \$ 8,5 miljard. Seqirus is een van 's werelds grootste producenten van griepvaccins.

## POLEN 9 HUURDERS KRAKAU

AANGEKOCHT OP 13 OKTOBER 2020

**Aankoop prijs:** € 29 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,17%

**Oppervlak:** 13.540 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

Kantoorgebouw Astris is gelegen in Krakau, de tweede stad van Polen, op 4 km van het historische centrum. Het is gelegen in een gebied waar ook bedrijven als Capgemini, Google en Samsung te vinden zijn. Het pand is in 2017 gebouwd en heeft een milieucertificering. Het biedt 13.540 m<sup>2</sup> kantoorruimte en is voor 95% verhuurd aan negen huurders. De gedeelde huur voor de



**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 5 jaar  
**Huurders:** 9 huurders

5% leegstand wordt door de verkoper voor vijf jaar gegarandeerd. Tot de huurders behoren ARIMR (agentschap voor de modernisering van de landbouw, aangewezen als betaalorgaan van de Europese Unie), BGK (Nationale Ontwikkelingsbank) en Intersnack (Duits bedrijf dat gespecialiseerd is in hartige snacks).

## 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 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 € 166,32 per aandeel vanaf 1 april 2018. 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 aandelen certificaten. De aandelen worden geannuleerd.

### Voorwaarden voor overdracht

#### 1. Directe overdracht (onderhands)

De overdracht wordt vrij overeengekomen tussen de partijen. Aandeelhouders die hun aandelen wensen te verkopen, hebben tevens de mogelijkheid om de aandelen rechtstreeks aan een aandeelhouder of een derde te verkopen. In dat geval dienen zij een koper te vinden zonder bemiddeling van de beheermaatschappij en onder hun eigen aansprakelijkheid zelf de formaliteiten voor overdracht af te handelen. De beheermaatschappij beperkt zich tot de inschrijving van de overdracht in het aandeelhoudersregister. 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. Registratierechten (onderhands)

De transactiekosten zijn voor rekening van de koper en bestaan hoofdzakelijk uit de registratierechten van 3% (tarief van kracht op 1 januari 2021).

### 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. 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.

#### 3. 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 kwartaalbericht en het laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: [www.corum-funds.nl](http://www.corum-funds.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. De Algemene Aandeelhoudersvergadering van CORUM XL vindt plaats op 6 mei 2021.

## 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 dividendend.

**Kapitalisatie:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandelenprijs:  $4.794.104 * € 189 = € 906,1$  miljoen.

**Aandelenkapitaal:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel:  $4.794.104 * € 150 = € 719,2$  miljoen.

**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 makelaarskosten).

**Dividendrendement:** Het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in 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 en het over de periode uitgekeerde dividend.

**Financiële bezettingsgraad:** De gefactureerde huren/factureerbare huren. 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 SCPI's 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 (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 terugkoopprijs waarop een coëfficiënt is toegepast (geeft het aandeel van het vastgoed weer binnen de liquidatiewaarde van het vastgoedfonds).

**Schommeling van de gemiddelde aandelenprijs:** Het verschil tussen de gemiddelde aankoopprijs in jaar N en de gemiddelde aankoopprijs in jaar N-1.

