

# CORUM HIGHLIGHTS

## XL

3<sup>e</sup> KWARTAAL 2021 GELDIG VAN 1 OKTOBER TOT EN MET 31 DECEMBER 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. 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.



F2  
Warschau - Polen  
Aangekocht op 18-12-2018

\* Lees verder  
Alle definities zijn te vinden in de woordenlijst op de laatste pagina.

## ESSENTIËLE INFORMATIE

### PERFORMANCE

**5,66%**

Bruto dividend 2020 \*

**10%**

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

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

### KWARTAALDIVIDEND

**€ 2,66**

per aandeel

### ONTVANGEN HUREN

**€ 16 MILJOEN**

In het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2021

## CORUM XL, HET VASTGOEDFONDS MET POTENTIE

### INTERNATIONALE GROEIKANSEN

voor het eerste vastgoedfonds dat buiten Europa investeert

### POTENTIËLE WAARDESTIJGING

van het CORUM XL vastgoed

### EEN VARIABELE VALUTAKOERS

die een hoger risico inhoudt

IN HET VERLEDEN BEHAALDE RESULTATEN BIJDEN GEEN GARANTIE VOOR DE TOEKOMST.

## EEN VASTGOEDFONDS MET GROTE AMBITIES VOOR UW INVESTERINGEN

*Het investeringsgebied van CORUM XL is omvangrijk, maar haar strategie blijft uniek: kansen vinden voor uw investeringen.*

Door Frédéric Puzin,  
Oprichter CORUM

CORUM XL verschilt van onze andere vastgoedfondsen, omdat het een extra troef in handen heeft: valuta. De andere pijlers zijn dezelfde als die waarop CORUM Origin is gebouwd.

De eerste pijler is het vertrouwen op solide en toegewijde huurders, om maximale zekerheid te houden op de betaling van de huurgelden - en van uw dividenden die rechtstreeks van hen afkomstig zijn. Dit is ook om het vastgoed aantrekkelijk te houden voor potentiële verkoop. De eerste stap in ons werk is dus de juiste huurder vinden en er zeker van zijn dat hij financieel gezond is; de tweede is om hem als huurder aan te houden. Deze zomer heeft CORUM XL opnieuw onderhandeld over het huurcontract van een huurder in Portugal, de winkelketen Pingo Doce, dat twee supermarkten in gebruik heeft. Doordat deze huurder nu is vastgelegd tot 2031, geeft dit extra zekerheid ten aanzien van uw investering.

De tweede pijler is het investeren volgens onze overtuigingen en niet volgens de grillen van de vastgoedmarkt. Dit geldt voor zowel het type gebouw als de sectoren (ik heb bijvoorbeeld al gewezen op de huidige rage van industrieel en logistiek vastgoed). Maar het geldt ook voor landen. Zoals u weet, is uw vastgoedfonds geïnvesteerd in 12 landen. Deze diversificatie voorkomt niet alleen dat wij overmatig worden blootgesteld aan de schommelingen van één enkele markt, maar biedt ons ook kansen. Vanaf 2018 in het Verenigd Koninkrijk - vanwege de Brexit - maar ook in Polen op datzelfde moment en zelfs in Canada in 2020. Laten we even stilstaan bij Polen, waarover we het hier misschien minder vaak hebben gehad. Het land neemt een centrale geografische positie in Europa in, is een belangrijke economische partner van Duitsland met een zeer dynamische groei en telt zeven

steden met meer dan 400.000 inwoners (vergeleken met vier in Frankrijk...). Dat Franse investeerders, waaronder vastgoedfondsen, nog geen massale positie in Polen hebben ingenomen, komt vooral door bepaalde administratieve rompslomp die er nog altijd bestaat. Maar dit gaat veranderen. En CORUM XL heeft de weg al vrijgemaakt...

De derde pijler, specifiek voor CORUM XL, is de vreemde valuta. Het is een instrument om extra waarde te creëren wanneer de wisselkoers ten opzichte van de euro voor ons gunstig is - dit zien we terug in de ontvangen huurbedragen en in de waardering van de gebouwen. Maar het is tevens een extra risico als de ontwikkeling zich tegen de euro keert. Het is onze verantwoordelijkheid bij CORUM om uw investering niet onnodig aan dit risico bloot te stellen. Aangezien de euro een inherent zwakke munt is in vergelijking met de meeste andere valuta - onze Duitse bureaus hebben alle belang bij deze situatie om hun industrie te helpen exporteren - is het Britse pond momenteel de enige toegankelijke valuta met potentieel voor een toekomstige waardeverhoging. Het bijzondere van de Poolse zloty is dat het een munt is die beïnvloed wordt door de euro en de Amerikaanse dollar - de huren van uw vastgoedfonds worden overigens in euro betaald. Wat betreft de aangegrepen kans vorig jaar in Canada, dat is al een bekend verhaal: de snelle stijging van de Canadese dollar was gunstig voor de acquisitie in 2020, maar vervolgens sloot het venster voor investeringskansen rap.

Bij CORUM weten we dat u het valutarisico accepteert, omdat u ons vertrouwt. In ruil daarvoor bieden we u volledige transparantie. En performance voor uw investeringen natuurlijk... En dát is exact de essentie van onze dagelijkse inzet.

# 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



27.635

### AANDEELHOUDERS

Waarvan er **1.721** dit kwartaal zijn toetreden tot de CORUM XL-community.

376.804 4.447 2.576 0

aandelen die het kapitaal verhogen

verkochte aandelen, gecompenseerd door nieuwe aandeelhouders

tussen beleggers verkochte aandelen

aandelen in afwachting van terugkoop

### KAPITAALONTWIKKELING

Datum	30/09/2021	31/12/2020
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1118 miljoen	€ 906 miljoen
Aandelenkapitaal*	€ 887 miljoen	€ 719 miljoen
Aantal aandelen	5.915.198	4.794.104
Aantal aandeelhouders	27.635	22.254

### INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2018

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf één aandeel.

<b>Eén aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie)</b>	<b>€ 189,00</b>
Nominaal	€ 150,00
Emissiepremie (agio)	€ 39,00
<i>Inclusief de verschuldigde inschrijvingscommissie voor:</i>	
- kosten van het ophalen van kapitaal	€ 20,41
- onderzoeks- en beleggingskosten	€ 2,27
waarvan kosten in verband met de aankoop van vastgoed	€ 16,32

### REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2020

Liquidatiewaarde* (per aandeel)	€ 153,11
Vervangingswaarde* (per aandeel)	€ 188,85
IFI-waarde* (per aandeel)	€ 166,32

### TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

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

Dividendgerechtigde datum

**1<sup>e</sup> DAG VAN DE  
6<sup>de</sup> MAAND**

na de inschrijving en de volledige betaling

**\* Lees verder**

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

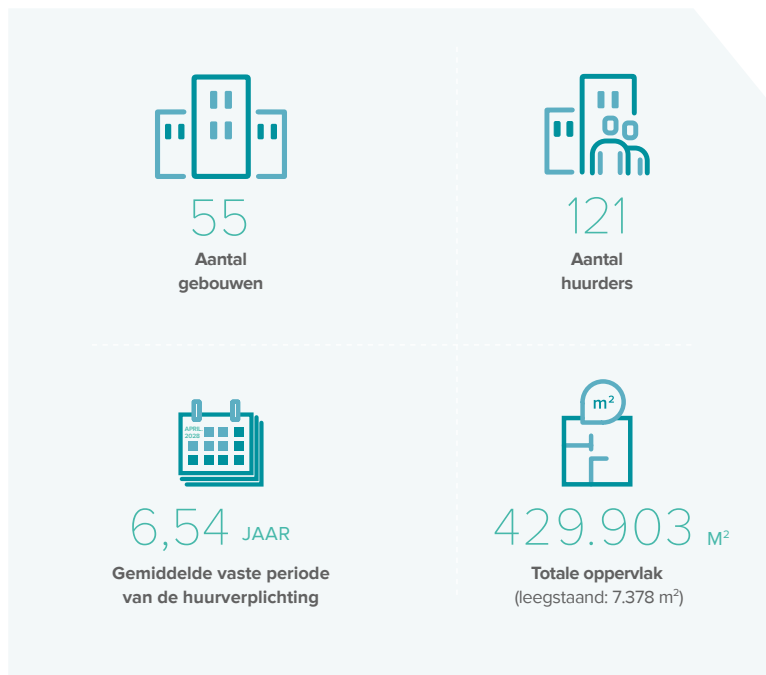
1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal.

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

# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

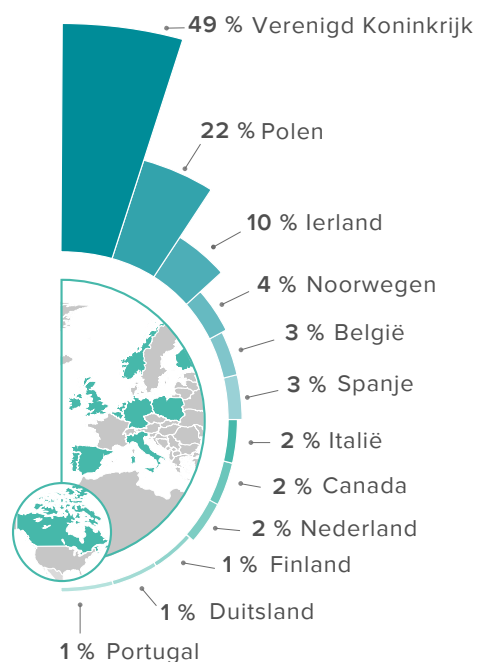
## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 30 september 2021)



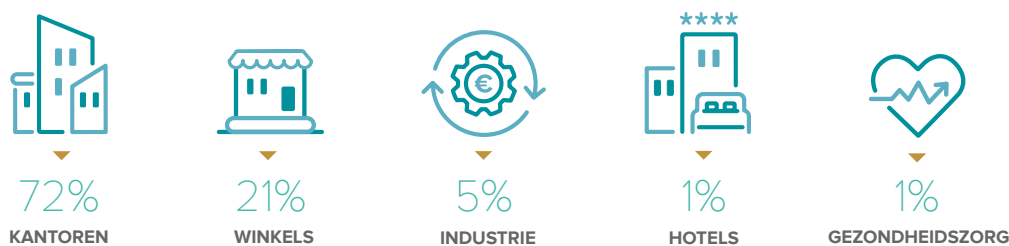
## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(op 30 september 2021, in % van de marktwaarde)



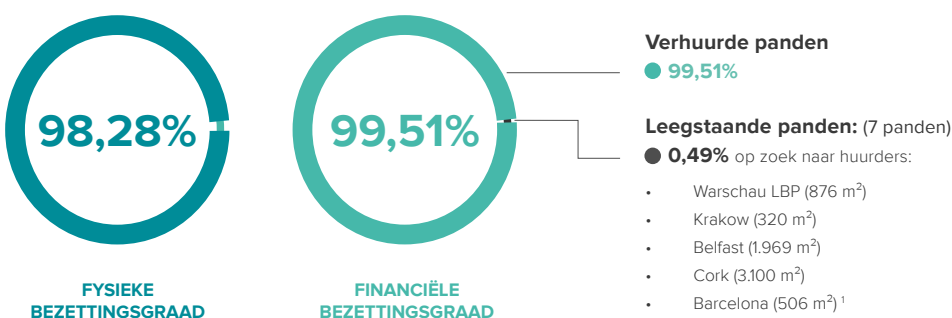
## SPREIDING PER TYPE

(Op 30 september 2021, in % van de marktwaarde)



## FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(In 3e kwartaal van 2021)



Geen verkopen in het derde kwartaal van 2021.

1. Waarvan vrijgekomen in het 3e kwartaal van 2021.



Cardiff - Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 27-09-2019



# AANGEKOCHT VASTGOED

De in de loop van het kwartaal door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het rendement van het vastgoed op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en geeft geen indicatie van de jaarlijkse performance.

## SPANJE

### MULTI-HUURDERS

## BARCELONA

AANGEKOCHT OP 16 JULI 2021

**Aankoopprijs:** € 25 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,1%

**Huoppervlak:** 13.331 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

Momenteel is het gebouw in gebruik door zeven bedrijven, waaronder Nestlé, de Zwitserse multinational van levensmiddelen, dat 33% van de huur voor zijn rekening neemt. Het merk verricht meerdere activiteiten in het gebouw, waaronder het beheer van verschillende productlijnen zoals Nespresso. In het gebouw is tevens het hoofdkantoor van Bioibérica gevestigd, dat goed is voor 25% van de huur en vooral actief is op het gebied van gezondheid, voeding en landbouw. Het is een van de belangrijkste producenten



**Resterende looptijd v/h huurcontract:** 14,6 jaar, 3,8 jaar vast  
**Huurder:** Multi-huurders

van antistollingsmiddelen die worden gebruikt voor de preventie en behandeling van trombose. Het gebouw, dat in 2006 is gebouwd, telt acht verdiepingen en 158 parkeerplaatsen in vier ondergrondse verdiepingen. Het is gelegen aan de westzijde van Barcelona in een van de belangrijkste kantoorwijken van de stad. Het gebouw is goed bereikbaar met verschillende buslijnen en een tram naar het stadscentrum. De luchthaven ligt op ongeveer 5 minuten rijden met de auto.

## PORTUGAL

### NOBRE

## RIO MAJOR

AANGEKOCHT OP 19 JULI 2021

**Aankoopprijs:** € 7 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6,9%

**Huoppervlak:** 9.455 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Logistiek

De huurder Nobre is al 50 jaar marktleider in de vleeswarenssector in Portugal. Het bedrijf biedt een breed assortiment producten aan, van traditionele vleeswaren tot kruidenierswaren en kant-en-klaarmaaltijden. Sinds 2008 maakt Nobre deel uit van de Campofrio Food Group, een Spaans bedrijf dat gespecialiseerd is in vleesproducten. Het logistieke gebouw is gelegen in de stad Rio Maior, 1 uur ten noorden van Lissabon en minder dan 2 uur ten zuiden



**Resterende looptijd v/h huurcontract:** 5,4 jaar  
**Huurder:** Nobre

van Porto, langs de snelweg A1. Het gebouw heeft 12 laadperrons. Het werd ontworpen voor zijn huurder, Nobre, om te voldoen aan de thermische normen van de voedingsindustrie. Het biedt een gekoeld gedeelte en een ongekoeld gedeelte voor het bewaren van voedsel op kamertemperatuur. Nobre heeft in diezelfde omgeving ook een productiefaciliteit (4 km). Dit bindt de huurder voor lange termijn aan het gebouw, omdat de twee vestigingen van elkaar afhankelijk zijn.

## VERENIGD KONINKRIJK

### BARCLAYS

## NEWCASTLE

VERWORVEN OP 30 JULI 2021

**Aankoopprijs:** € 12 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,4%

**Huoppervlak:** 3.237 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

Barclays is een Britse financiële dienstverlener die in 1896 is opgericht. Het is een van de vijf grootste banken in het Verenigd Koninkrijk, die in meer dan 40 landen actief is en meer dan 80.000 mensen in dienst heeft. Het gebouw is gelegen in de wijk Quayside in Newcastle, een gebied dat uitstekende wegverbindingen heeft en een treinstation op slechts 15 minuten loopafstand. Het gebied werd grotendeels ontwikkeld in de jaren 1990 en 2000 en is de thuisbasis van een groot



**Gemiddelde resterende looptijd v/d huurcontracten:** 2,4 jaar  
**Huurder:** Barclays

aantal winkels en de historische Gateshead Millennium Bridge. Barclays huurt het pand sinds 2013 en alle kosten en uitgaven in verband met de exploitatie van het gebouw zijn voor rekening van de huurder. De huurder heeft belangrijke moderniseringswerkzaamheden uitgevoerd om zijn regionale hoofdkantoor in het gebouw onder te brengen. De huurder heeft al belangstelling getoond voor het gebouw, omdat het voor hem strategisch gelegen is.

## Waarschuwing

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

### Voorwaarden voor de inschrijving op een kapitaalverhoging

De beheermaatschappij ontvangt van het fonds bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). De inschrijvingen zijn toegestaan tot het 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 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 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. 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.nl](http://www.corum.nl). Elke wijziging van uw postadres, bankrekening, optie of fiscale status of elke andere wijziging dient zo snel mogelijk voor het einde van de maand verstuurd te worden aan de beheermaatschappij, vergezeld van de vereiste bewijsstukken. De Algemene Aandeelhoudersvergadering van CORUM XL vond plaats op 20 april 2021, maar wegens gebrek aan quorum werd zij op 3 mei 2021 opnieuw bijeengeroepen. Alle resoluties zijn aangenomen..

## VERKLARENDE WOORDENLIJST

**Dividendgerechtigde termijn:** De termijn tussen de datum waarop de aandelen verworven worden en de datum waarop zij recht geven op dividend. De inschrijver moet rekening houden met de termijn, in het bijzonder in het kader van een gefinancierde aankoop van aandelen, waarbij een verschil kan ontstaan tussen de aflossing van de financiering en de uitkering van de eerste dividenden.

**Kapitalisatie:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandelenprijs: 5.915.198 \* € 189 = € 1,118 miljard.

**Aandelenkapitaal:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel: 5.915.198 \* € 150 = € 887 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.

VOLG ONS OP



CORUM  
XL

Hoofdkantoor: 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Handels- en vennootschapsregister te Parijs: 824 562 581, ingeschreven op 23 december 2016 – Aandelenkapitaal bij oprichting: € 5.179.050  
Aandelenkapitaal op 30 juni 2021: € 831.426.184 – 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  
[www.corum.nl](http://www.corum.nl)