

# CORUM HIGHLIGHTS

XL

2<sup>e</sup> KWARTAAL 2021 GELDIG VAN 1 JULI TOT EN MET 30 SEPTEMBER 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 december 2018

\* Lees verder

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

## ESSENTIËLE INFORMATIE

### PERFORMANCE

**5,66%**

Bruto dividend 2020\*

**10%**

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

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

### KWARTAALDIVIDEND

**€ 2,73**

per aandeel

### ONTVANGEN HUREN

**€ 15,9 MILJOEN**

In het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021

## CORUM XL, HET VASTGOEDFONDS MET POTENTIE

### EEN INTERNATIONALE ONTWIKKELINGSHORIZON

voor het eerste vastgoedfonds dat buiten Europa investeert

### EEN POTENTIE VOOR WAARDESTIJGING

van het vastgoed

### EEN VARIABELE VALUTAKOERS

die een hoger risico inhoudt

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

# VOORWOORD



## CORUM XL IN DE HOOFDKLASSE

*CORUM XL blijft een sterk aankoopmomentum vertonen op een Britse markt die nog steeds mogelijkheden biedt.*

Door Frédéric Puzin,  
Oprichter van CORUM Investments

Vier jaar na zijn oprichting is uw vastgoedfonds de symbolische mijlpaal van één miljard euro aan kapitalisatie gepasseerd. Ondanks zijn jonge leeftijd, heeft het inmiddels dus alle kenmerken van een grote speler. Alle teams van CORUM willen u bedanken voor het vertrouwen dat u in ons stelt door ons uw investeringen toe te vertrouwen.

Zoals ik vaak heb aangegeven, zette onze sterke overtuiging in de Britse vastgoedmarkt en het pond sterling ons ertoe aan om het Kanaal over te steken. Laten we de achtergrond nog eens terughalen: in juni 2016 kelderde het pond als gevolg van het besluit van het Verenigd Koninkrijk om de Europese Unie te verlaten en bereikte het zijn laagste niveau in 31 jaar! Sindsdien is er weer water onder de brug van de Theems gaan stromen, is de COVID-19 pandemie uitgebroken en is het doek gevallen voor de Brexit.

Wat de vastgoedmarkt betreft, zijn wij van oordeel dat de omstandigheden gunstig blijven om in 2021 in het Verenigd Koninkrijk te blijven investeren. In mei deed uw vastgoedfonds nog de grootste overname uit haar geschiedenis: een kantoorgebouw in Cork voor 67

miljoen euro, dat aan u wordt voorgesteld in de rubriek 'Aangekocht vastgoed' van deze Highlights.

En het pond? Zij heeft zich van de politieke arena verwijderd en zet haar geleidelijke opmars voort. Toegegeven, in het afgelopen kwartaal hebben wij enkele schommelingen gezien die verband hielden met actuele gebeurtenissen (bijvoorbeeld de akkoorden over Noord-Ierland of de beruchte Delta-variant); maar we moeten naar de toekomst kijken en ons niet blindstaren op de stuip trekkingen van het dagelijkse leven.

Bovendien is er een muziekje gaan spelen dat ons aangenaam in de oren klinkt: in de pers weerklinkt nu regelmatig de aantrekkingskracht van bepaalde beleggers voor de Britse munt en het positieve oordeel van economen over het Verenigd Koninkrijk; als de euro in vijf jaar tijd 16,5% heeft gewonnen ten opzichte van het pond, dan menen de deskundigen dat de Britse munt in het komende jaar nog meer terrein zal winnen ten opzichte van de euro, dankzij een economische dynamiek die groter is dan die van de Europese Unie. Daar zijn we het mee eens! Hoewel we natuurlijk voorzichtig moeten blijven, want onze strategie moet op lange termijn bekeken worden, en één zwaluw maakt nog geen zomer...

LEES ALS EERSTE  
OVER ONZE LAATSTE  
UPDATES, AANKOPEN & MEER.

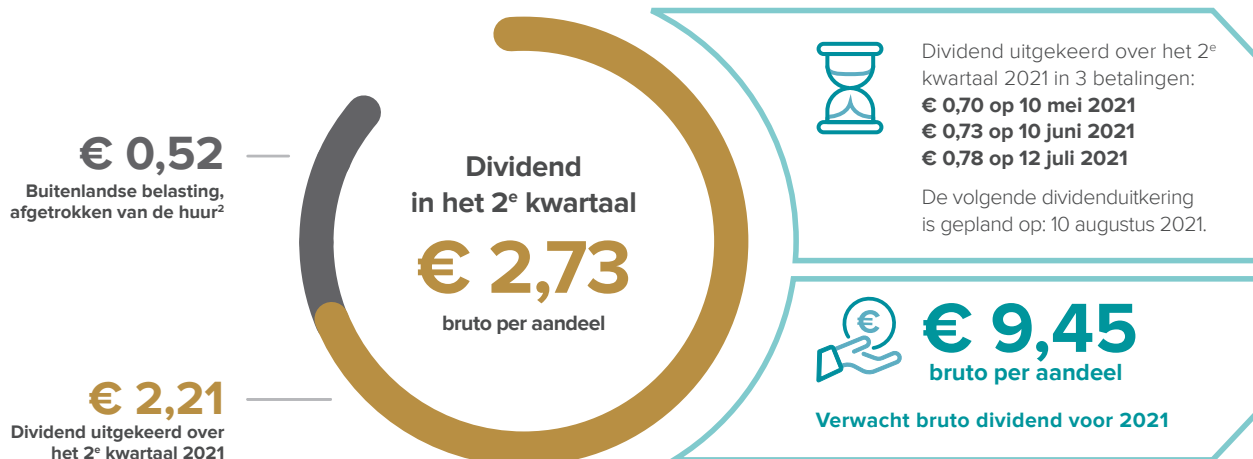
VOLG ONS OP 

**CORUM**  
INVESTMENTS

# 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



### KAPITAALONTWIKKELING

Datum	30/06/2021	31/12/ 2020
Kapitalisatie* (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.048 miljoen	€ 906 miljoen
Aandelenkapitaal*	€ 831 miljoen	€ 719 miljoen
Aantal aandelen	5.542.841	4.794.104
Aantal aandeelhouders	25.914	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.

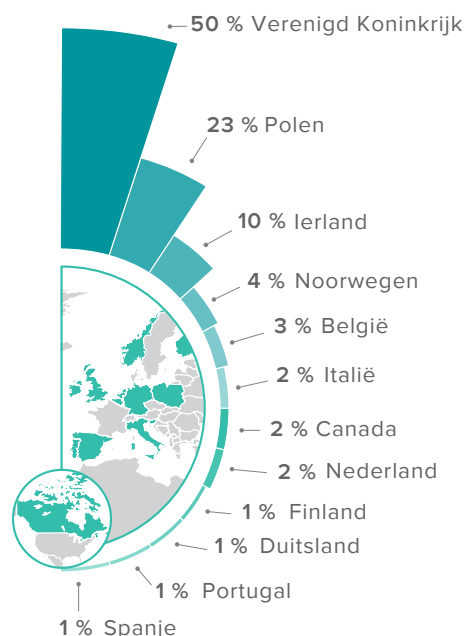
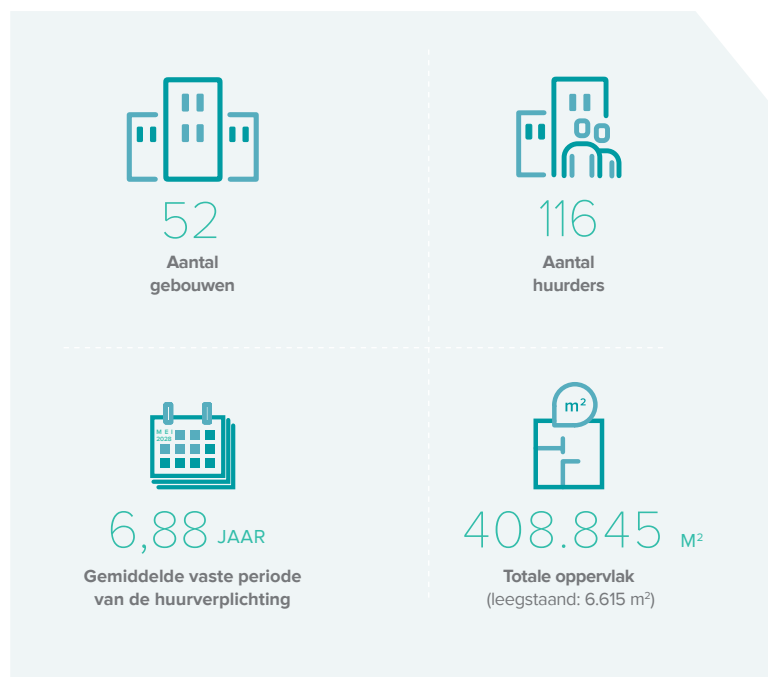
# HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEEUW

## DE PORTEFEEUW IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 30 juni 2021)

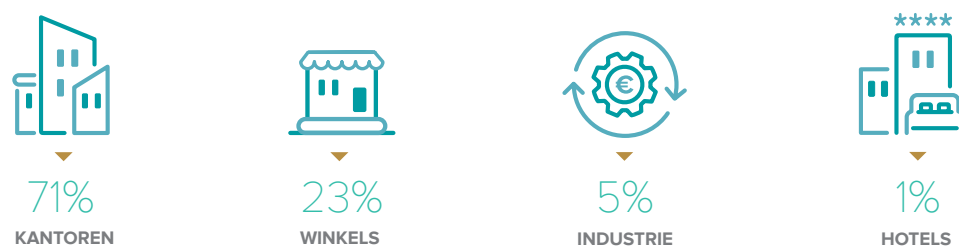
## GEOGRAFISCHE SPREIDING

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



## SPREIDING PER TYPE

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

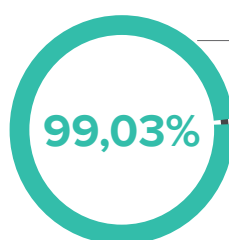


## FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

(in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021)



FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

### Verhuurde panden

- **99,03%** Financiële bezettingsgraad
- **0,39%** Huurvrije periode

### Leegstaande panden: (5 panden)

- **0,58%** op zoek naar huurders:
  - 1 pand in Warschau LBP (876 m<sup>2</sup>)
  - 1 pand in Maastricht (350 m<sup>2</sup>)
  - 1 pand in Krakow (320 m<sup>2</sup>)<sup>1)</sup>
  - 1 pand in Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
  - 1 pand in Cork (3.100 m<sup>2</sup>)

**Geen verkoop in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021.**

<sup>1)</sup> Hiervan vrijgekomen in het 2e kwartaal van 2021.



Cardiff - Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 27 september 2019.

# AANGEKOCHT VASTGOED

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



Nieuws van de andere kant van de Atlantische Oceaan: sinds het begin van het jaar is de Canadese dollar aan het herstellen ten opzichte van de euro. Hoewel de context niet meer gunstig is voor investeringen, blijven wij alert om de valuta- en vastgoedcycli ten volle te benutten, zoals het geval was voor de overname in Mont-Saint-Hilaire in december 2020.

**Philippe Cervesi**, Directeur Investerings

## IERLAND

### CLEARSTREAM GLOBAL SECURITY SERVICES

#### CORK

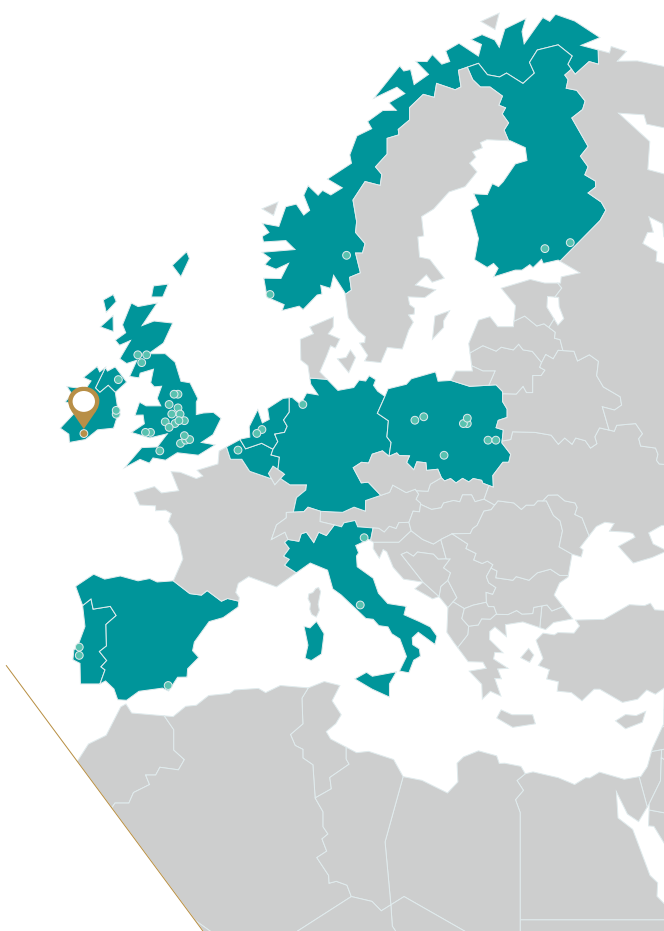
AANGEKOCHT OP 20 MEI 2021

**Aanschaffingsprijs:** € 67 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 6%

**Huoppervlak:** 11.230 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

**Resterende looptijd van het huurcontract:** 6,6 jaar  
**Huurder:** Clearstream Global Security Services

Dit nieuwe gebouw is gelegen in Cork, de tweede grootste stad van Ierland, aan het water en in de nabijheid van het stadscentrum. De stad is de thuisbasis van bedrijven als Apple, Pfizer, Dell, Qualcomm en grote universiteiten. De Quayside is een aantrekkelijk nieuw gebied, waar de meeste kantoorgebouwen in de afgelopen vijf jaar zijn gebouwd. Dit gebouw, dat in 2019 is voltooid en een LEED Gold-certificaat heeft, is het eerste van vier gebouwen die samen 'Navigation Square' vormen, het grootste kantoorproject in het stadscentrum van Cork. 72% van het gebouw is verhuurd aan Clearstream Global Security Services Ltd. (CGSS), een dochteronderneming van Deutsche Börse Group, een Duitse beurshandelonderneming in Frankfurt. CGSS is het grootste operationele centrum van Clearstream voor beleggingsfondsen, dat diensten verleent aan 60 grote financiële instellingen. Het is een dochteronderneming met een omzet van 48 miljoen euro in 2019. Twee verdiepingen van het gebouw staan momenteel leeg, maar de huur wordt door de verkoper betaald voor een periode van 2,5 jaar, zodat er tijd is om een andere sterke huurder te vinden.



Cork - Aangekocht op 20 mei 2021



📍 Investerings gedaan in Q2 2021    ● Investerings gedaan vóór 2021  
■ Aanwezigheid van CORUM XL    ● Investerings gedaan in 2021

## 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 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. 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 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:  $5.542.841 * € 189 = € 1,048$  miljard.

**Aandelenkapitaal:** Komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de nominale waarde van een aandeel:  $5.542.841 * € 150 = € 831,4$  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.

