

CORUM HIGHLIGHTS

XL

4^E KWARTAAL 2019 GELDIG VAN 1 JANUARI TOT 31 MAART 2020

CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft dit een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op verlies van kapitaal, het inkomen is niet gegarandeerd en is afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de valutakoers. Wij adviseren een beleggingshorizon van minimaal 10 jaar. De resultaten uit het verleden zijn geen betrouwbare aanwijzing voor toekomstige resultaten. Voordat u gaat investeren, dient u te controleren of de belegging bij uw financiële situatie past.

ESSENTIËLE INFORMATIE



DRIEMAANDELIJKS
BRUTO DIVIDEND

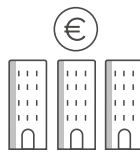
€ 2,96
per aandeel



BELEGGEN VANAF

€ 189

Inclusief kosten en
inschrijvingscommissie



PERFORMANCE

6,26%*

Bruto dividend 2019
Performancedoelstelling
over 10 jaar (effectief rendement):
10% niet-gegarandeerd

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



WIST U DIT?

U kunt in uw eigen tempo
sparen met de geplande
stortingen van het Periodiek
Investeringsplan.

- ▶ Beleg in nieuwe aandelen CORUM XL vanaf € 50 per maand, vanaf één aandeel in volle eigendom.
- ▶ Kies de frequentie van uw stortingen: maandelijks, driemaandelijks, halfjaarlijks of jaarlijks.
- ▶ Wijzig of annuleer uw optie op elk moment en kosteloos door in te loggen bij uw persoonlijke account op corum-funds.nl.

PERFORMANCE IN 2019

2019: PERFORMANCE BOVEN DE JAARLIJKSE DOELSTELLING

Voor het derde jaar op rij overtreft CORUM XL de doelstelling van 5%. Dit vertaalt zich in een jaarlijkse dividenduitkering van € 11,83 per aandeel.



JAARLIJKS BRUTO
DIVIDEND

€ 11,83

Per aandeel



JAARLIJKSE DOELSTELLING

5%

Performancedoelstelling
over 10 jaar (effectief rendement):
10% niet-gegarandeerd

AANGEKOCHT VASTGOED

De vastgoedportefeuille van CORUM XL is dit kwartaal uitgebreid met negen nieuwe aankopen, waarvan twee in twee nieuwe landen, België en Noorwegen.



Neem voor meer informatie
contact met ons op via
+31 (0)20 237 1910

15.258

aandeelhouders



> VOORWOORD



Frédéric Puzin,
voorzitter van CORUM AM



EEN RENDEMENT BIJEN EN VAN MEER DAN 5%, ONZE PRIORITEIT SINDS DE OPRICHTING VAN CORUM XL DRIE JAAR GELEDEN

6,26%. In 2019 behaalde CORUM XL een rendement* van 6,26%.

De weg naar succes is simpel en dezelfde als die zijn grote zus CORUM Origin sinds 2012 heeft afgelegd:

- ▶ CORUM XL laten groeien door alleen investeringen te doen die in lijn zijn met een rendementsdoelstelling van 5%;
- ▶ Op het juiste moment en tegen de juiste prijs kopen;
- ▶ De beste huurders kiezen en een gezonde langetermijnrelatie met hen opbouwen om leegstaande panden en onbetaalde huren te voorkomen.

2019. In 2019 is het volledige, in de loop van het jaar opgehaalde kapitaal belegd, waardoor daling van het rendement voorkomen kon worden.

Om een beeld te geven: als er meer gasten komen dan verwacht, moet je een grotere taart hebben, want anders krijgt iedereen maar een klein stukje. In 2019 ging het ophalen van kapitaal gelijk op met de investeringen, maar met beleggingen die vooral aan het eind van de tweede helft van het jaar zijn gedaan, hebben we het ideale scenario voor 2018 echter niet kunnen herhalen. 2018 was een uitzonderlijk jaar met een voor een vastgoedfonds historisch rendement van 7,91%. 2019 is een zeer goed jaar.

11. Minder dan drie jaar na de oprichting heeft CORUM XL 73 huurders en 34 panden

en is het fonds belegd in maar liefst elf verschillende landen. Ter vergelijking: grote zus CORUM Origin, nu het meest gediversifieerde van alle vastgoedfondsen, heeft bijna zeven jaar nodig gehad om een dergelijke spreiding te bereiken. In het vierde kwartaal van 2019 zijn twee nieuwe landen aan de lijst toegevoegd: België en Noorwegen, dat buiten de eurozone ligt. Frankrijk behoort momenteel niet tot de investeringsdoelstellingen van CORUM XL. Waarom niet? Omdat we Frankrijk tegenwoordig een duur land vinden, waar het in de toekomst moeilijk zal zijn om waarde voor uw belegging te creëren.

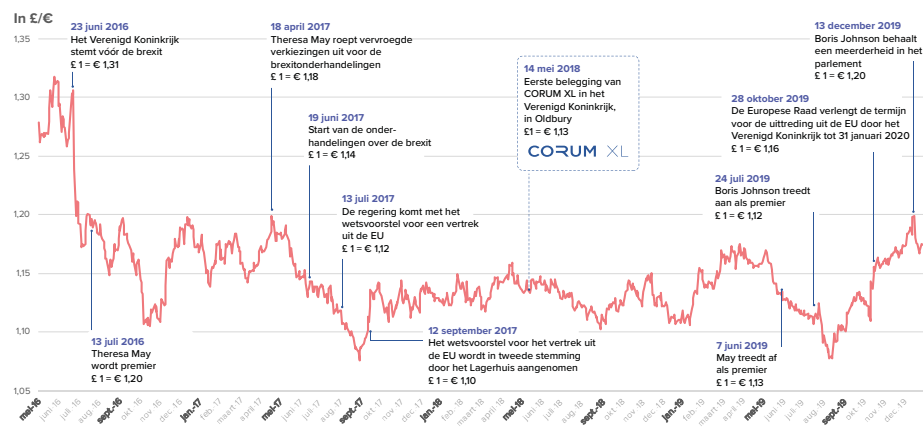
31. Brexit, een eindeloos verhaal? De kans is groot dat de brexit op 31 januari 2020 gaat plaatsvinden. Het merendeel van het vastgoed van CORUM XL bevindt zich nu in het Verenigd Koninkrijk. In eerdere 'Highlights' heb ik de redenen hiervoor toegelicht. Het kuddegedrag van beleggers heeft de reële negatieve effecten van de brexit versterkt. Deze reactie, die als overtrokken beschouwd kan worden, zelfs bij een harde brexit, heeft kansen gecreëerd om vastgoed tegen aantrekkelijke voorwaarden te kopen, met een lange beleggingshorizon.

In het Verenigd Koninkrijk richten we ons op de lange termijn. Onze 31 goed bekendstaande huurders van de vijftien panden die we momenteel bezitten, zijn een vast huurcontract aangegaan met een gemiddelde looptijd van 9,7 jaar. Maar wij vinden de recente koersstijging van het pond naar 1,20 euro sinds het Britse parlement op 12 december de ontwerpovereenkomst voor het vertrek uit de Europese Unie heeft goedgekeurd, nu al een positief signaal.

2020. Op 31 januari start een periode van pittige onderhandelingen over een vrijhandelsovereenkomst met de Europese Unie. Vanaf 31 januari is er een overgangperiode tot eind 2020, die Londen en Brussel de gelegenheid biedt vriendelijk uit elkaar te gaan. Het venster dat de brexit het Verenigd Koninkrijk biedt, zal ook in 2020 volledig worden benut.

Wij zijn van mening dat de beleggingsmogelijkheden vanaf 2021 zeldzamer zullen worden: de terugkeer van beleggers en een mogelijke opwaardering van het pond en het vastgoed hebben wellicht een positief effect op de beleggingen die tijdens het brexitproces zijn gedaan (huurinkomsten en waarde van het vastgoed), maar door deze tegenstrijdige situatie zullen er geleidelijk aan minder goede beleggingskansen zijn. Natuurlijk zullen niet alle investeringen in het Verenigd Koninkrijk worden gedaan. En in 2020 streven we er nog altijd naar om de doelstelling van 5% rendement te overtreffen.

ONTWIKKELING VAN DE WISSELKOERS POND/EURO



Bron: CORUM

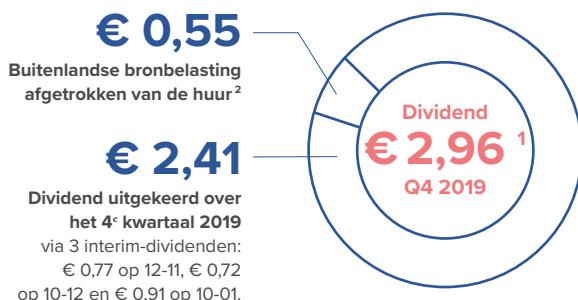
*Dividendrendement: Dit is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM XL worden gemeten.

> KWARTAALPRESTATIES

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

DIVIDEND PER AANDEEL¹

NB: CORUM XL betaalt namens de aandeelhouders buitenlandse belastingen aan de betreffende belastingautoriteiten. Het deel van de inkomsten dat onderworpen is aan bronbelasting wordt verrekend met eventuele belastingverplichtingen.



De volgende interim-dividenden over het 1^{ste} kwartaal 2020 zijn gepland op 10-02, 10-03 en 10-04.

VERHUURMUTATIES

Huren ontvangen in het 4^e kwartaal 2019:

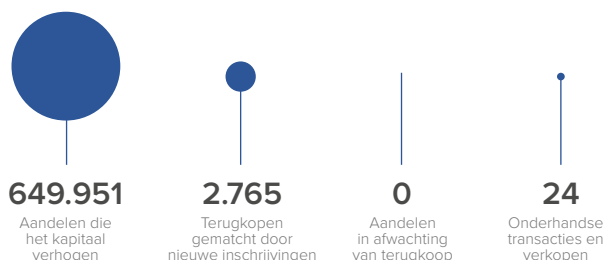
€ 12.468 duizend

Leegstand per 31 december 2019: 1 in Warschau LBP (876 m²)

Geen vervanging per 31 december 2019

Geen beëindiging per 31 december 2019

AANDELENMUTATIES IN HET KWARTAAL



> IN HET KORT



DIVIDEND-GERECHTIGDE DATUM

1^e DAG VAN DE 6^e MAAND
na de inschrijving en de volledige betaling.

€ 189

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 |
| <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 verwerving van vastgoed | € 16,32 |
| Gemiddelde schommeling van de aankooprijzen van het aandeel | 0,64% |

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2018

| | |
|---------------------------------|----------|
| Liquidatiewaarde (per aandeel) | € 157,90 |
| Vervangingswaarde (per aandeel) | € 191,28 |
| IFI-waarde (per aandeel) | € 153,82 |

Deze waarden zullen worden geactualiseerd wanneer ze op de Algemene Aandeelhoudersvergadering van april 2020 worden goedgekeurd.

KAPITAALONTWIKKELING

| Datum | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs) | € 644.846 duizend | € 226.143 duizend |
| Nominaal kapitaal | € 511.783 duizend | € 179.479 duizend |
| Aantal aandelen | 3.411.885 | 1.196.523 |
| Aantal aandeelhouders | 15.258 | 5.497 |

€ 166,32

TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

Komt overeen met de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingsvergoeding.

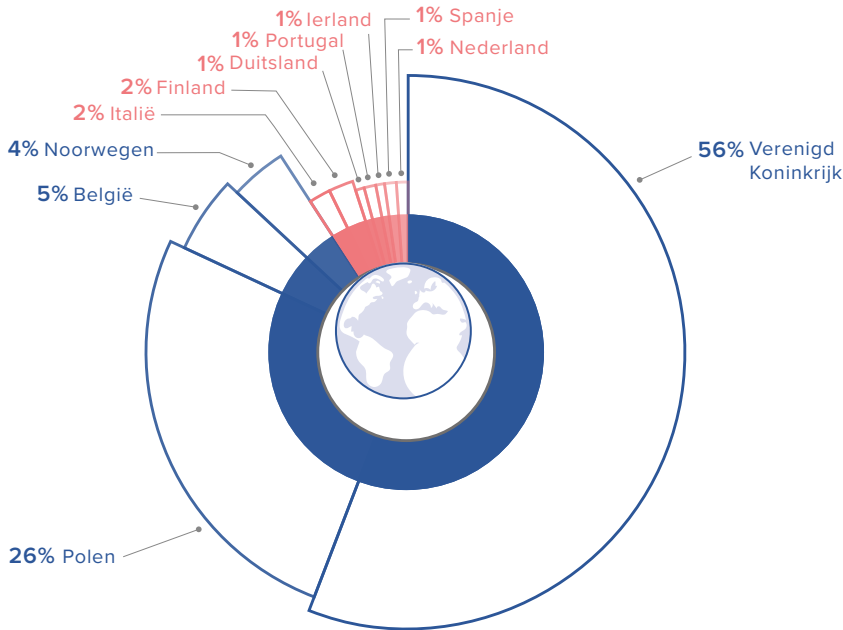
1. Het bedrag van de uitgekeerde inkomsten is gelijk aan het bruto interim-dividend gedeeld door het aantal aangehouden aandelen, en wel voor één dividendgerechtigde aandeelhouder op de eerste dag van het kwartaal • 2. De huren van buitenlandse panden zijn onderworpen aan bronbelasting. De door uw vastgoedfonds betaalde belasting wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

> PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

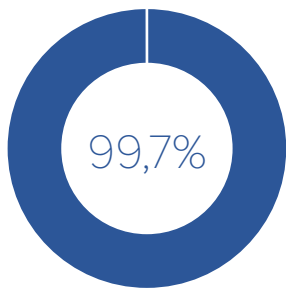
INCLUSIEF AFGESLOTEN NIEUWBOUWCONTRACTEN

GEOGRAFISCHE SPREIDING

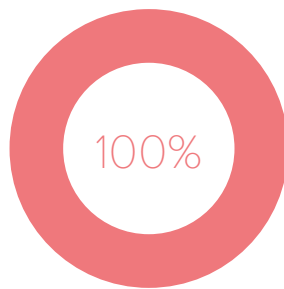
(in % van de marktwaarde)



FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD IN HET 4^e KWARTAAL 2019



FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

SPREIDING PER TYPE

(in % van de marktwaarde)



52%
KANTOREN



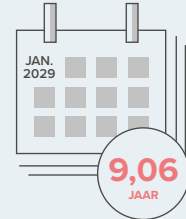
39%
WINKELS



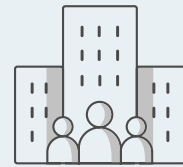
8%
INDUSTRIE



1%
HOTELS

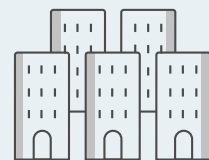


GEMIDDELDE VASTE PERIODE VAN DE HUURVERPLICHTING



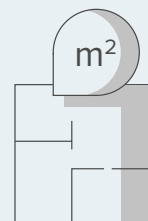
73

AANTAL HUURDERS



34

AANTAL GEBOUWEN



280.333
TOTAAL OPPERVLAK
IN M²

LEEG OPPERVLAK 876 M²

> AANGEKOCHT VASTGOED

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



DIVERSIFICATIE IN HET BELANG VAN ONZE BELEGGINGSSTRATEGIE

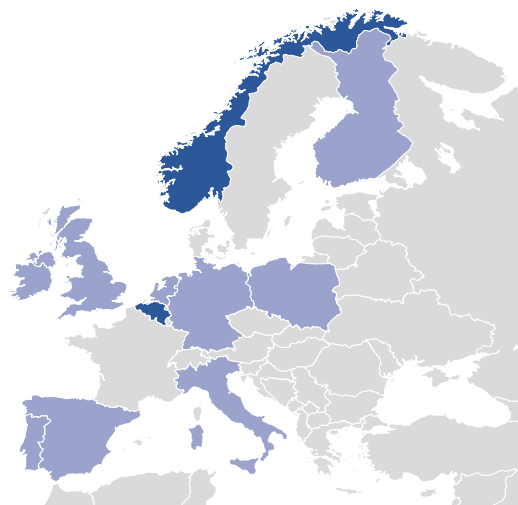


Dit kwartaal heeft CORUM XL twee panden aangekocht in twee nieuwe landen: België in de eurozone en Noorwegen buiten de eurozone.

België is een land dat we goed kennen omdat CORUM Origin hier sinds 2014 meer dan € 30 miljoen heeft geïnvesteerd. De AA Tower in Gent die dit kwartaal werd aangekocht, is strategisch: de gerenommeerde huurders zijn vooral actief in nieuwe technologieën, in nauwe samenwerking met de Universiteit Gent, die op slechts een paar minuten loopafstand ligt, waardoor het gebouw op lange termijn een duidelijke aantrekkingskracht heeft.

Noorwegen behoort tot de Scandinavische landen, met 's werelds hoogste bbp per hoofd van de bevolking. De aankoop van dit winkelcomplex in Elverum zorgt voor een geografische diversificatie van de portefeuille, maar ook voor een spreiding in valuta's, aangezien de huren in Noorse kronen worden betaald.

Philippe Cervesi, directeur Beleggingen



BELGIË

6 HUURDERS, WAARONDER TP VISION GENT

AANGEKOCHT OP 1-10-2019

Aankoopprijs: € 27,3 miljoen

Aanvangsrendement: 7,65%

Sector: Kantoren

Oppervlak: 13.611 m²

CORUM XL investeert in België met de aankoop van een kantoorgebouw in Gent in Vlaanderen. Deze toren, AA Tower genaamd, staat op 5 minuten van het stadscentrum, naast de Universiteit Gent. **Dit is de grootste universiteitscampus van het land, waar meer dan 40.000 studenten wonen.** De toren met een oppervlak van ruim 13.600 m² is in 2014 gebouwd en telt 12 verdiepingen. De zes huurders zijn allen werkzaam in de onderzoeks- en ontwikkelingssector en werken nauw samen met de



Huurders: 6 huurders, waaronder TP Vision

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 7,6 jaar, niet-onderhandelbaar

universiteit. **In 2020 realiseert de universiteit een parkeergarage naast het gebouw,** waardoor er overdekte parkeerplaatsen voor onze huurders komen. Gent, gelegen op slechts 50 km van Lille en 60 km van Brussel, **is een belangrijke Europese biotechhub.** De investering bedraagt € 27,3 miljoen en biedt een rendement van 7,65%. De gemiddelde vaste looptijd van de huurovereenkomsten is 7,6 jaar.

NOORWEGEN

EUROPRIIS, RUSTA, THANSEN, BYGGMAKKER, ELKJØP ELVERUM

AANGEKOCHT OP 15-11-2019

Aankoopprijs: € 19,6 miljoen

Aanvangsrendement: 6,63%

Sector: Winkels

Oppervlak: 11.180 m²

CORUM XL belegt voor het eerst in Noorwegen. **Het betreft een winkelcomplex in Elverum, een stad op twee uur ten noorden van de Noorse hoofdstad Oslo.** Het nieuwe complex is in 2019 opgeleverd en wordt verhuurd aan zes huurders, waaronder Byggmakker, een van de grootste bouwmarktketens van het land. De bruto oppervlakte beslaat meer dan 11.000 m², verdeeld over drie gebouwen in een booming gebied. **In de omgeving lopen allerlei**



Huurders: Europris, Rusta, Thansen, Byggmakker, Elkjøp

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 9,6 jaar

woningbouwprojecten, die goede economische perspectieven bieden voor het gebied en de stad. Deze Noorse gemeente is een fijne woonplaats, omgeven door natuur en met vele musea overal in de stad. Elverum heeft een sterke economische dynamiek en telt veel drukbezochte winkels. Het pand wordt verhuurd voor een gemiddelde duur van 9,6 jaar. De totale investering bedraagt ongeveer € 20 miljoen, met een rendement van 6,63%.

VERENIGD KONINKRIJK

LLOYDS BANK PLC

LEEDS

AANGEKOCHT OP 12-11-2019

Aankoopprijs: € 12,7 miljoen
Aanvangsrendement: 6,41%
Sector: Winkels
Oppervlak: 1.688 m²
Huurder: Lloyd Bank Plc
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 10,7 jaar



CORUM XL heeft commercieel vastgoed aangekocht in een voetgangersgebied in Leeds. In dit pand is een kantoor van Lloyds Bank gevestigd. **Het ligt op een aantrekkelijke locatie, op een paar minuten lopen van het station en vlakbij de modezaken Zara, JD Sports, M&S en Foot Locker.** De 1.688 m² bruto vloeroppervlakte is volledig verhuurd aan Lloyds Bank, op basis van een huurovereenkomst die in augustus 2030 afloopt. Lloyds Bank

heeft het pand in 2015 op eigen kosten volledig gerenoveerd om het de uitstraling van het merk te geven. **Met ruim 1,8 miljoen inwoners is Leeds ook een van de belangrijkste financiële, zakelijke en commerciële centra van het land en het is dus in alle opzichten een uiterst dynamische stad.** De totale belegging bedraagt € 12,7 miljoen met een rendement van circa 6,41%.

VERENIGD KONINKRIJK

VERASTAR LTD

SALE

AANGEKOCHT OP 19-11-2019

Aankoopprijs: € 17,2 miljoen
Aanvangsrendement: 7,05%
Sector: Kantoren
Oppervlak: 5.861 m²
Huurder: Verastar Ltd
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 8,5 jaar, niet-onderhandelbaar



CORUM XL heeft een kantoorpand aangekocht in Sale in het Verenigd Koninkrijk, een stad op 10 km van Manchester. Het gebouw behoort tot een kantorenpark, dat met het openbaar vervoer in slechts een kwartier bereikbaar is. Het pand is in 2017 volledig gerenoveerd. Het heeft een oppervlakte van 5.861 m² en 320 parkeerplaatsen, wat het leven van de werknemers en klanten van de huurder gemakkelijker maakt. **Het gebouw is volledig verhuurd aan Verastar Limited,**

op basis van een huurovereenkomst met een vaste looptijd van ongeveer 8 jaar. De huurder zelf heeft ruim € 600.000 geïnvesteerd in de renovatie van het object en heeft op het grondstuk een sportschool gerealiseerd. Hij is ook verantwoordelijk voor alle kosten en mogelijke werkzaamheden aan het gebouw. **De totale belegging bedraagt € 17,2 miljoen en biedt een rendement van 7,05%.**

VERENIGD KONINKRIJK

VEOLIA ES (UK)

CANNOCK

AANGEKOCHT OP 22-11-2019

Aankoopprijs: € 13,5 miljoen
Aanvangsrendement: 6,53%
Sector: Kantoren
Oppervlak: 3.729 m²
Huurder: Veolia ES (UK)
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 9,6 jaar



CORUM XL heeft een kantoorpand aangekocht in Cannock in het Verenigd Koninkrijk, een stad gelegen op 30 km van Birmingham, in het hart van het Cannock Chase District. **Dit gebouw van 3.729 m², met grote ramen en een verhoogde gevel, is in 2011 opgeleverd.** Het is volledig verhuurd aan Veolia ES (UK) Limited, op basis van een huurovereenkomst met een looptijd van 9,6 jaar, waarbij alle kosten en renovatiewerkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Veolia, een internationaal toonaangevend bedrijf, houdt zich

hoofdzakelijk bezig met de inzameling, verwerking en recycling van afval uit de particuliere en publieke sector. De kantoren in Cannock zijn vooral gericht op milieuplossingen. Cannock is de belangrijkste stad van het district en telt ongeveer 30.000 inwoners. **De stad dankt haar vitaliteit vooral aan de geografische ligging, in het centrum van Engeland, en de goede verbindingen over de weg, met name de M6-snelweg naar Liverpool en Manchester.** De belegging bedraagt € 13,5 miljoen en biedt een rendement van 6,53%.

POLEN

CASTORAMA

LUBLIN, CHELM, SWARZĘDZ

AANGEKOCHT OP 12-12-2019

Aankoopprijs: € 26 miljoen
Aanvangsrendement: 7%
Sector: Winkels
Oppervlak: 19.279 m²
Huurder: Castorama
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 15 jaar



CORUM XL heeft met één enkele transactie drie Castoramabouwmartten in Polen aangekocht. Deze zijn gelegen in Lublin, Chelm en Swarzędz. **De panden zijn gebouwd overeenkomstig de specificaties van Castorama, de enige huurder. De eerste twee in Swarzędz en Lublin zijn in 2012 opgeleverd en het gebouw in Chelm in 2017.** Lublin is een stad met 340.000 inwoners, meerdere universiteiten en een internationale luchthaven. Chelm is een stad

met 63.000 inwoners in het oosten van het land, niet ver van Lublin. Swarzędz ligt in het middenwesten van Polen, in het grootstedelijke gebied rond Poznań met ruim 530.000 inwoners. **Castorama heeft drie nieuwe huurcontracten getekend met een vaste looptijd van 15 jaar. Alle lasten en onderhoudskosten komen voor rekening van de huurder.** De belegging bedraagt € 26 miljoen, inclusief alle kosten, en het aanvangsrendement is 7%.

> AANGEKOCHT VASTGOED

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

POLEN

ŻABKA POLSKA, MEDICOVER

POZNAŃ

AANGEKOCHT OP 12-12-2019

Aankoopprijs: € 36,7 miljoen
Aanvangsrendement: 6,30%

Sector: Kantoren
Oppervlak: 11.280 m²

Het gebouw is gelegen in het centrum van Poznań, de zesde grootste stad van Polen. Poznań is ideaal gelegen aan de corridor Berlijn-Warschau en is een dynamische stad waar de economie floreert, met name dankzij de textielindustrie en de bedrijven in de technologiesector. Het gebouw is in het laatste kwartaal van 2019 voltooid en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 12.000 m². Hier is het hoofdkantoor gevestigd van het Poolse bedrijf



Huurders: Żabka Polska, Medcover

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 7 jaar

Żabka Polska (hoofdhuurder), de grootste supermarktketen van Polen. Medcover, een gezondheidszorgbedrijf, huurt 550 m² om tandheelkundige en oogheelkundige zorg te verlenen. Het gebouw is volledig verhuurd voor een periode van 7 jaar. De lasten en onderhoudskosten komen voor rekening van de huurders. Het beleggingsvolume bedraagt ongeveer € 37 miljoen, bij een aanvangsrendement van 6,30%.

POLEN

ALIOR BANK, MITSUBISHI ELECTRIC

WARSCHAU

AANGEKOCHT OP 20-12-2019

Aankoopprijs: € 34,8 miljoen
Aanvangsrendement: 8,47%

Sector: Kantoren
Oppervlak: 17.859 m²

CORUM XL heeft een kantoorgebouw aangekocht in de Poolse hoofdstad Warschau. Het pand is gelegen in de wijk Mokotów, waar veel bedrijven uit de dienstensector gevestigd zijn, evenals grote bedrijven en ambassades. Mokotów wordt beschouwd als internationaal zakendistrict en is gelegen in een prettige omgeving. De wijk beschikt over vijf stations voor openbaar vervoer, inclusief een treinstation vóór het gebouw. Het pand is in 2013 opgeleverd en



Huurders: Alior Bank, Mitsubishi Electric

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 5,6 jaar

beslaat 17.859 m², verspreid over twee afzonderlijke en symmetrische gebouwen die met elkaar verbonden zijn door een souterrain. Verder zijn er 350 parkeerplaatsen, wat een duidelijk voordeel is voor de twee huurders, Alior Bank en Mitsubishi Electric. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten is 5,6 jaar. Het beleggingsvolume bedraagt € 34,8 miljoen bij een rendement van 8,47%.

VERENIGD KONINKRIJK

EPWIN GROUP PLC

TELFORD

AANGEKOCHT OP 31-12-2019

Aankoopprijs: € 20,5 miljoen
Aanvangsrendement: 6,41%

Sector: Industrie
Oppervlak: 20.787 m²

In het derde kwartaal heeft CORUM XL een magazijn aangekocht op een industriegebied in Telford, 48 km ten noordwesten van Birmingham. Dit pand, dat bij de aankoop van het hoofdgebouw is toegezegd en in december aan CORUM XL is opgeleverd, is een bijgebouw dat door huurder Epwin Group Plc is gerealiseerd. Het is bedoeld als overkapping van de gedeelten voor opslag



Huurder: Epwin Group Plc

Resterende duur van het huurcontract: 20 jaar, niet-onderhandelbaar

en laden. Huurder Epwin Group Plc is een van de grootste fabrikanten en leveranciers van PVC-ramen, -deuren en -gevelsystemen in het Verenigd Koninkrijk. De totale belegging, inclusief het bijgebouw, bedraagt € 20,5 miljoen bij een rendement van 6,41%. De huurder heeft een vast huurcontract getekend met een looptijd van 20 jaar.

Waarschuwingen

CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft dit een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op verlies van kapitaal, het inkomen is niet gegarandeerd en is afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de valutakoers. Wij adviseren een beleggingshorizon van minimaal 10 jaar. De resultaten uit het verleden zijn geen betrouwbare aanwijzing voor toekomstige resultaten. Voordat u gaat investeren, dient u te controleren of de belegging bij uw financiële situatie past.

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 € 1.000.000.050. 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 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 2019).

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 laatste bericht en het laatste jaarverslag van uw vastgoedfonds zijn kosteloos beschikbaar op de website: 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.

Kandidatuur

Aandeelhouders (van minstens 100 aandelen) van CORUM XL die zich kandidaat willen stellen voor een van de acht vacatures in de raad van toezicht, kunnen de hiervoor benodigde documenten opvragen bij CORUM AM. Uw kandidatuur moet voor 28 februari 2020 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.

Dividendrendement: Dit is 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.

Aanvangsrendement, inclusief mutatierechten en makelaarskosten: Komt overeen met het rendement op vastgoed op de aankoopdag, dat wil zeggen de bruto huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

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.

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 uitgekeerde dividend.

Terugkoopprijs: Komt overeen met de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingsvergoeding.

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
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 31 december 2019: € 511.782.751 – 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 – Herengracht 338 - 1016 CG - Amsterdam – +31 (0)20 237 1910
www.corum-funds.nl