

# CORUM HIGHLIGHTS

## XL 2<sup>E</sup> KWARTAAL 2019 GELDIG VAN 1 JULI TOT 30 SEPTEMBER 2019

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.

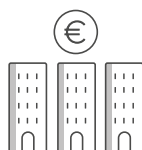
## ESSENTIËLE INFORMATIE



**DRIEMAANDELIJKS  
BRUTO DIVIDEND**  
**€ 2,96**  
per aandeel



**BELEGGEN VANAF**  
**€ 189**  
Inclusief kosten en  
inschrijvingscommissie



**PERFORMANCE**  
**7,91%**  
Bruto dividend 2018  
Performancedoelstelling  
over 10 jaar (effectief rendement):  
10% niet-gegarandeerd

## HET NIEUWS

### MAAK KENNIS MET DE GEPLANDE STORTINGEN EN BELEG AL VANAF € 50 PER MAAND IN CORUM XL

Met het Periodiek Investeringsplan kunt u in uw eigen tempo sparen en automatisch beleggen in aandelen van CORUM XL.

U kunt:

- De frequentie van de stortingen kiezen: maandelijks, driemaandelijks, halfjaarlijks of jaarlijks
- Het bedrag van de stortingen kiezen, vanaf € 50/maand\*

**Neem voor meer informatie contact op met uw adviseur of raadpleeg**  
[www.corum-funds.nl](http://www.corum-funds.nl)

\*Vanaf één aandeel in volle eigendom

## AANGEKOCHT VASTGOED

De vastgoedportefeuille van CORUM XL is uitgebreid met twee nieuwe aankopen, waarvan een in een nieuw land, Finland.



### DESKUNDIGEN AAN HET WOORD:



Ten opzichte van traditionele investeringen in verhuurvastgoed bieden indirecte vastgoedbeleggingen veel voordelen. Vastgoedbeleggers hoeven minder geld te investeren dan bijvoorbeeld bij de aankoop van een studio of een parkeerplaats, en bovenal hoeven ze zich geen zorgen meer te maken over het beheer van hun investering. Door de Franse AFM goedgekeurde beheermaatschappijen kopen de gebouwen, voeren het onderhoud uit, vinden de huurders en innen de huren die inkomsten genereren voor de belegger.



**Le nouvel  
Economiste**

Artikel gepubliceerd  
op 7-5-2019

**10.103**  
aandeelhouders



# > VOORWOORD



Frédéric Puzin,  
voorzitter van CORUM AM



## CORUM XL: KANSEN WETEN AAN TE GRIJPEN

Vorig kwartaal heb ik u al verteld dat de zeer langdurige brexit kansen bood om in het Verenigd Koninkrijk in de juiste omstandigheden vastgoedobjecten te kopen. **Met het goedkope Britse pond en de vastgoedmarkt buiten Londen die zeer gunstig is voor kopers zijn we ervan overtuigd een historische kans te hebben.** Hoe lang blijven deze kansen bestaan? In elk geval totdat de brexit officieel een feit is. We hebben dus nog een paar maanden de tijd.

ONTWIKKELING VAN HET POND STERLING TEN OPZICHTE VAN DE EURO SINDS MEI 2015



(BRON: CORUM)

Zolang de brexit kansen biedt, is het logisch dat het Verenigd Koninkrijk een groot deel van de vastgoedportefeuille van CORUM XL vertegenwoordigt. Verder staat CORUM XL natuurlijk altijd open voor de kansen die andere landen bieden. In dat geval hebben we te maken met wat ik 'verborgen parels' noem: het is niet langer een strategie die op een bepaald land is gericht, maar een vaak unieke kans, in de vorm van een combinatie van vastgoedobject, huurder en huurtermijn, tegen een prijs die aansluit bij de performancedoelstellingen van CORUM XL.

**In deze omstandigheden investeerde CORUM XL dit kwartaal voor het eerst in Finland, na Ierland, Portugal, Duitsland, Spanje, Nederland (al deze landen bevinden zich in de eurozone), het Verenigd Koninkrijk en Polen.**

In deze landen zorgen de abnormaal lage rentes, het hieruit voortvloeiende overschot aan geld dat beschikbaar is voor investeringen en het kuddedrag van beleggers echter voor inflatoire druk op de vastgoedprijzen, ook al zijn huurders niet bereid hogere huren te betalen. Het resultaat:

- Dalende rendementen (verhouding tussen huur en prijs van het gebouw), waardoor het belegde geld minder rendeert.
- Een groter genomen risico op geïnvesteerd kapitaal, aangezien de vastgoedprijzen na een mogelijke toekomstige rentestijging hard zouden dalen.

Daarom moet in de juiste omstandigheden gekocht zijn en moet de portefeuille sterk gediversifieerd zijn: dit is de strategie die CORUM XL dagelijks hanteert.

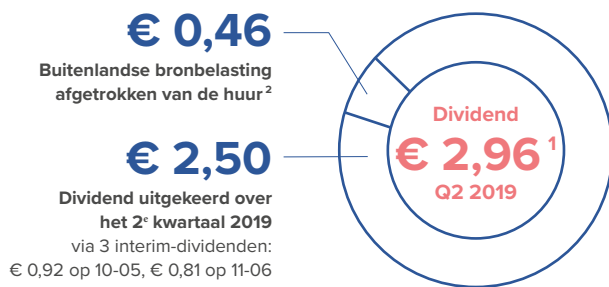
Natuurlijk kan niemand voorspellen wanneer en of de rente weer gaat stijgen, maar het is verstandig om hierop te anticiperen in plaats van struisvogelpolitiek te bedrijven en te denken dat vastgoedbeleggingen tegen alles beschermen. **Vastgoedbeleggingen zijn een tastbare investering (stenen), maar vormen in geen enkel opzicht een veilige haven.** Elke belegging brengt een kapitaalrisico met zich mee en dit geldt ook voor vastgoedbeleggingen. Het is de kunst om dit risico te beoordelen en te beheren en CORUM wil u graag uitleggen hoe wij dit doen.

# > 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.

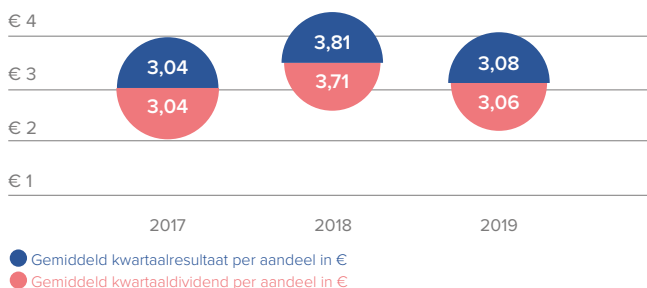
## DIVIDEND PER AANDEEL

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.

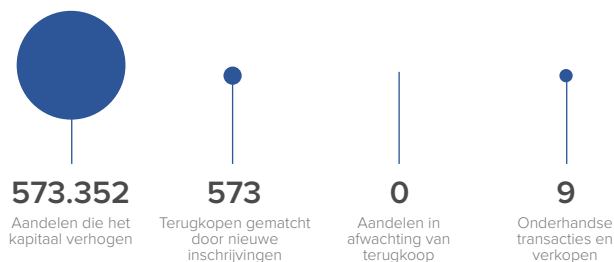


De volgende interim-dividenden over het derde kwartaal 2019 zijn gepland op 12-08, 10-09 en 10-10.

## GEMIDDELDE KWARTAALRESULTATEN



## AANDELENMUTATIES IN HET KWARTAAL



## VERHUURMUTATIES

Huren ontvangen in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2019: € 2.515 duizend

Geen leegstand per 30 juni 2019

Geen vervanging in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2019

Geen beëindiging in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2019

# > IN HET KORT



DIVIDEND-GERECHTIGDE TERMIJN

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

**€ 189**

**INSCHRIJVINGSPRIJS SINDS 1 APRIL 2018**

Elke nieuwe aandeelhouder kan al inschrijven vanaf 1 aandeel.

## REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2018

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

## KAPITAALONTWIKKELING

| Een aandeel (inclusief alle kosten)                     | € 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   |

| Datum  | 30-6-2019         | 31-12-2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs) | € 415.554 duizend | € 226.143 duizend |
| Nominaal kapitaal                                  | € 329.805 duizend | € 179.479 duizend |
| Aantal aandelen                                    | 2.198.697         | 1.196.523         |
| Aantal aandeelhouders                              | 10.103            | 5.497             |

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 belasting die betaald wordt door uw SCPI wordt afgetrokken van de uitgekeerde interim-dividenden.

# > PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## INCLUSIEF AFGESLOTEN NIEUWBOUWCONTRACTEN



Sinds de oprichting heeft CORUM XL een fysieke en financiële bezettingsgraad van 100%, een bewijs van de vertrouwensrelatie die we met onze huurders hebben.

Vincent Dominique, algemeen directeur



### GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de marktwaarde)

Verenigd Koninkrijk

Polen

Duitsland

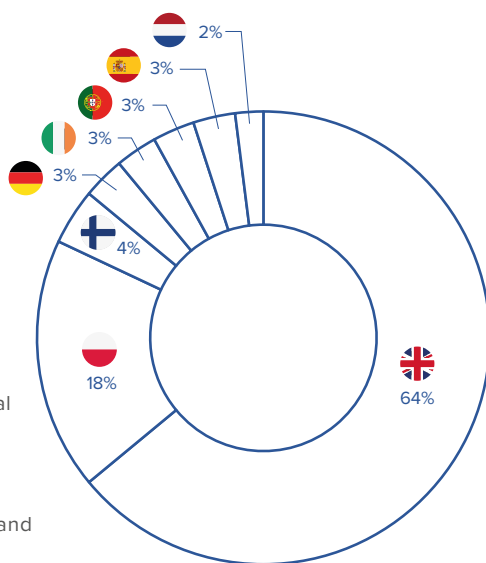
Finland

Ierland

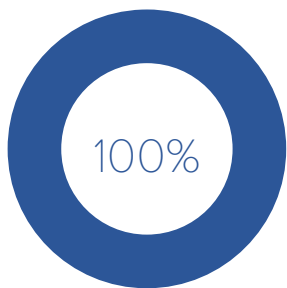
Portugal

Spanje

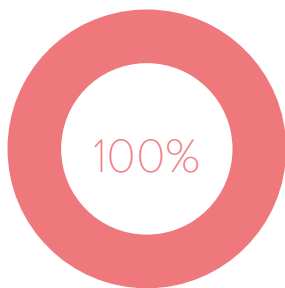
Nederland



### FYSIEKE EN FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD IN HET 2<sup>E</sup> KWARTAAL 2019



FYSIEKE BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE BEZETTINGSGRAAD

### SPREIDING PER TYPE

(in % van de marktwaarde)



52%  
KANTOREN



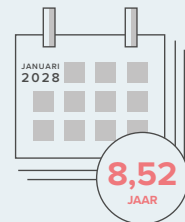
43%  
WINKELS



3%  
INDUSTRIE



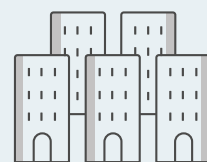
2%  
HOTELS



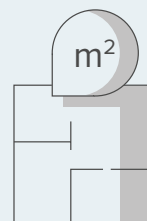
GEMIDDELDE VASTE PERIODE VAN DE HUURVERPLICHTING



34  
AANTAL HUURDERS



18  
AANTAL GEBOUWEN



106.913  
TOTAAL OPPERVLAK IN M<sup>2</sup>

# > AANGEKOCHT VASTGOED

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



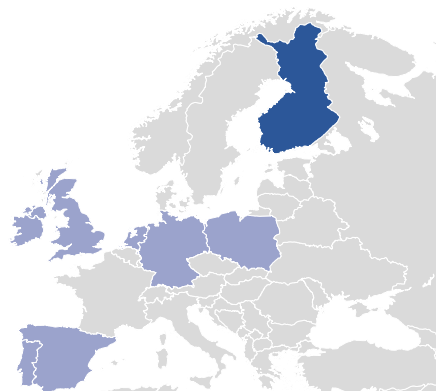
“

**CORUM XL ZET ZIJN GROEI VOORT DOOR TE BELEGGEN IN EEN ACHTSTE LAND, FINLAND.**

*Finland biedt een ideale omgeving met zeer goede economische kerncijfers en hoogwaardige gebouwen tegen betaalbare prijzen. CORUM XL beperkt zich niet uitsluitend tot beleggingen buiten de eurozone. Het fonds weet kansen te grijpen als ze voldoen aan de beleggingscriteria. Finland is daar een perfect voorbeeld van.*

Philippe Cervesi, directeur Beleggingen

”



## FINLAND

TOKMANNI, JYSK

IMATRA, KOUVOLA

AANGEKOCHT OP 25-6-2019

**Aankoopprijs:** € 9,7 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,14%

**Oppervlak:** 7.759 m<sup>2</sup>  
**Huurders:** Tokmanni, Jysk

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:**  
11,8 jaar, niet onderhandelbaar

De eerste aankoop in Finland van CORUM XL bestaat uit twee Tokmanni-winkels in de steden Imatra en Kouvola in het zuiden van het land. De aankoop in Imatra betreft een winkelpand waarvan 71% van het oppervlak bezet is door Tokmanni, een toonaangevende Finse *discounter*, en 29% door JYSK, een Deense keten die 'alles voor het huis' verkoopt. De winkel in Kouvola, voor 100% gehuurd door Tokmanni, is gelegen in de wijk Tornionmäki, een strategisch

winkelgebied vlak bij een woonwijk met 3.000 inwoners. De stad Kouvola telt bovendien bijna 2.800 studenten die voor Tokmanni uitstekende klanten zijn. Met een totaal oppervlak van ruim 7.000 m<sup>2</sup> genereren de twee winkels, aangekocht voor in totaal ongeveer € 9,7 miljoen, een rendement van 7,14%, na aftrek van alle kosten. De huurders zijn een huurcontract aangegaan voor een gemiddelde periode van 11,8 jaar.



## VERENIGD KONINKRIJK

THE RANGE, HALFORDS,  
PETS AT HOME, CURRY  
PC WORLD & CARPHONE

EAST KILBRIDE

AANGEKOCHT OP 12-4-2019

**Aankoopprijs:** € 15,05 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 10,57%

**Oppervlak:** 5.519 m<sup>2</sup>  
**Huurders:** The Range, Halfords, Pets at Home, Curry PC World & Carphone

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:**  
7,9 jaar, niet onderhandelbaar

Het winkelgebied waarin de bedrijven zijn gevestigd, vormt een uitstekende locatie aan de rand van Kingsgate Retail Park, een van de grootste winkelcentra van de regio met restaurants en bekende merken zoals Burger King en Nike. Dit gebouw met een totaal oppervlak van 5.519 m<sup>2</sup> biedt plaats aan vier huurders: The Range (meubelwinkel), Halfords (fiets- en autoaccessoires),

Pets at Home (dierenwinkel) en Curry PC World & Carphone (huishoudelijke- en multimedia-apparatuur). Deze panden zijn verworven voor in totaal € 15 miljoen en het rendement is 10,57% na aftrek van alle kosten. De huurders hebben een huurcontract getekend met een gemiddelde looptijd van 7,9 jaar en alle lasten en eventuele werkzaamheden komen voor hun rekening.



#### Waarschuwingen

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet. Het belegde kapitaal en de inkomsten zijn niet gegarandeerd en zijn afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt tijdens de looptijd van de belegging. De aanbevolen beleggingshorizon bedraagt 10 jaar en de liquiditeit van de belegging blijft gedurende de gehele levensduur van CORUM XL beperkt. Voordat u gaat beleggen, moet u controleren of de belegging past bij uw financiële situatie en uw beleggingsdoelstellingen.

#### 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 2018).

#### 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 onverwijld de beheermaatschappij 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 heeft op 18 april 2019 plaatsgevonden. De buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering is gehouden op 7 mei 2019. Alle door de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen voorgestelde besluiten 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.

**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:** Het betreft het 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).

**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.

# 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 2019: € 329.804.503 – 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 – Tel: +31 (0)20 237 1910  
[www.corum-funds.nl](http://www.corum-funds.nl)