

CORUM HIGHLIGHTS

XL

3^e KWARTAAL 2020 GELDIG VAN 1 OKTOBER TOT 31 DECEMBER 2020

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. Voordat u gaat investeren, dient u te controleren of de belegging bij uw financiële situatie past.



ESSENTIËLE INFORMATIE

PERFORMANCE

6,26%*

Bruto dividend 2019

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

BELEGGEN VANAF

€ 189

Aandelenprijs inclusief kosten en inschrijvingscommissie

DRIEMAANDELIJKS BRUTO DIVIDEND

€ 2,44

per aandeel

HUREN ONTVANGEN

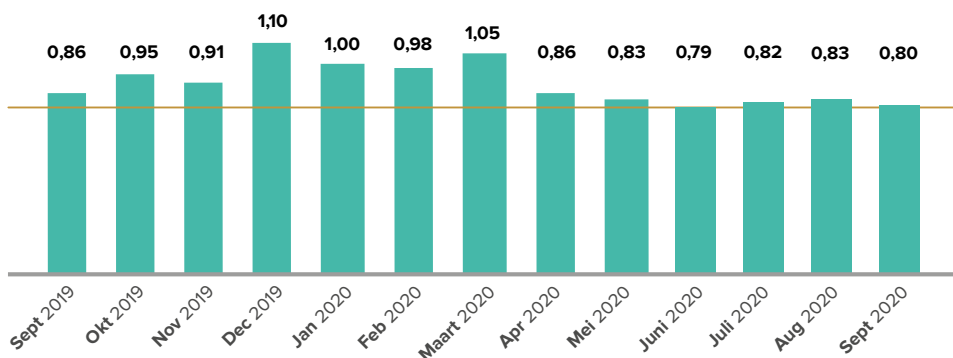
€ 11,6 MILJOEN

in het 3^e kwartaal 2020

*Jaarlijkse performancedoelstelling: 5% (niet-gegarandeerd)

VASTE KOERS TIJDENS DE CRISIS

Bruto maandelijkse dividenden uitgekeerd door CORUM XL (€ per aandeel)



Bron: CORUM

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

Bruto dividenddoelstelling per maand = € 0,79

wat overeenkomt met de niet-gegarandeerde jaarlijkse performancedoelstelling van 5% bij een waarde van het aandeel van € 189, inclusief kosten en inschrijvingscommissie

VIER NIEUWE PRIJZEN VOOR CORUM

In 9 jaar tijd is CORUM 29 keer beloond voor de kwaliteit van zijn vastgoedfondsen en het beheer. In september 2020 heeft CORUM XL vier nieuwe prijzen in de wacht gesleept. Deze door de vakpers toegekende awards zijn een eerbetoon aan de prestaties in het verleden, maar ook aan de kwaliteiten en de toekomstperspectieven. Meer informatie over deze prijzen is te vinden op corum-funds.nl/nl/nieuws.



CORUM XL: voor het derde jaar op rij uitgeroepen tot het meest veelbelovende vastgoedfonds.



"Prix de la Rédaction"



'Top d'Argent' voor het beste kwartaalbericht



CORUM opnieuw beloond voor de kwaliteit van de dienstverlening aan zijn beleggers.

VOORWOORD



EEN GESTAAG GROEIENDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Omdat CORUM XL binnen en buiten de eurozone belegt, kan het fonds profiteren van specifieke kansen die zich op bepaalde buitenlandse markten voordoen.

Frédéric Puzin,
Oprichter

Het jaar van CORUM XL - en dat van ons allemaal - wordt gekenmerkt door twee ingrijpende gebeurtenissen: de brexit en de COVID-19-crisis.

In dit voorwoord heb ik al meerdere malen gewezen op de gunstige beleggingskansen die de brexit ons al drie jaar op de Britse markt biedt. De vastgoedprijzen buiten Londen dalen en de koers van het Britse pond is historisch laag. Door het ondoorzichtige beheer van de gezondheidscrisis en de op zijn zachtst gezegd gespannen onderhandelingen met de Europese Unie in de laatste ronde van de brexit-akkoorden stond het pond de laatste tijd zeer laag. **CORUM XL is zijn vastgoedportefeuille aan de overkant van het Kanaal dus blijven uitbreiden en verderop in deze Highlights vindt u een overzicht van de aankopen.**

Laten we ook nog eens kijken naar de specifieke economische en financiële context van de internationale COVID-19-crisis. Dankzij de diversiteit van de vastgoedportefeuille (qua land en sector) die de klappen heeft helpen opvangen, heeft **CORUM XL goed standgehouden in deze ongekende situatie** die de wereldeconomie sterk heeft vertraagd. De huurders van CORUM XL hebben tijdens de eerste golf van de crisis hun soliditeit bewezen.

Door de huidige omstandigheden zijn we ook op zoek gegaan naar nieuwe marktkansen: verhuurders kunnen verkopers worden en het aanbod zou dus kunnen groeien. **Kopers trekken zich terug, wat ons onderhandelingsmogelijkheden biedt.** Ook zijn er vooruitzichten om te beleggen in sectoren die door beleggers mogelijk over het hoofd gezien worden, omdat beleggers in stijgende en dalende cycli van oudsher kuddedrag vertonen. De retail- en horecasector zouden de komende maanden koopkansen kunnen bieden en het blijft cruciaal om kwalitatief goede huurders te hebben, met een sterke positie op hun markt.

Het staat echter vast dat de onrust als gevolg van de gezondheidscrisis nog niet achter de rug is. **We moeten de situatie van de huurders dus blijven volgen en tegelijkertijd kansen identificeren die zich zeker zullen voordoen.**

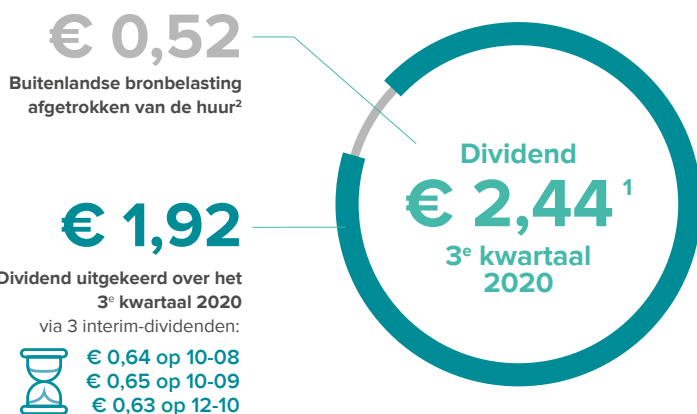
Volg **CORUM** aan de zijde van **Nicolas Troussel** in de race rond de wereld.



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 AANDEEL¹



NB: CORUM XL betaalt namens de aandeelhouders buitenlandse belastingen aan de betreffende belastingautoriteiten. Het aandeel buitenlandse bronbelasting dat van de huur wordt afgetrokken, leidt niet tot dubbele belastingheffing.

De toekomstige dividenduitkeringen over het 4^e kwartaal 2020:

 op 10-11-2020
op 10-12-2020
op 11-1-2021



€ 9,45 VERWACHT BRUTO DIVIDEND VOOR 2020

OPGEHAALD KAPITAAL GEDURENDE HET KWARTAAL



20.628
AANDEELHOUDERS

waarvan er **1.290** dit kwartaal zijn toegetreden tot de CORUM XL-community

290.261

aandelen die het kapitaal verhogen

991

met opgehaald kapitaal gecompenseerde terugkopen

263

koop en verkoop tussen beleggers

0

aandelen in afwachting van terugkoop

KAPITAALONTWIKKELING

Datum	30-9-2020	31-12-2019
Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 841 miljoen	€ 644 miljoen
Aandelenkapitaal	€ 668 miljoen	€ 511 miljoen
Aantal aandelen	4.451.987	3.411.885
Aantal aandeelhouders	20.628	15.258

Dividend-gerechtigde datum



1^E DAG VAN DE 6^E MAAND

na de inschrijving en de volledige betaling

De kapitalisatie komt overeen met het totale aantal aandelen CORUM XL, vermenigvuldigd met de aandelenprijs: 4.451.987 aandelen x € 189 = € 841 miljoen. Het aandelenkapitaal wordt berekend door het totale aantal aandelen CORUM XL te vermenigvuldigen met de nominale waarde van een aandeel: 4.451.987 aandelen x € 150 = € 668 miljoen.

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 aankoop van vastgoed	€ 16,32

REFERENTIEWAARDEN OP 31 DECEMBER 2019

Liquidatiewaarde (per aandeel)	€ 163,71
Vervangingswaarde (per aandeel)	€ 197,36
IFL-waarde (per aandeel)	€ 158,28

TERUGKOOPPRIJS PER AANDEEL

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

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

HET PROFIEL VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

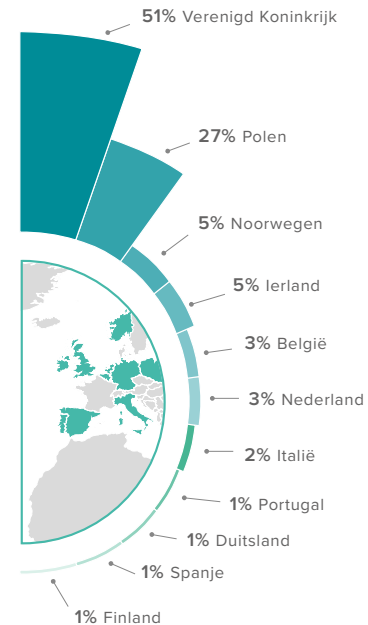
DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG

(op 30 september 2020)



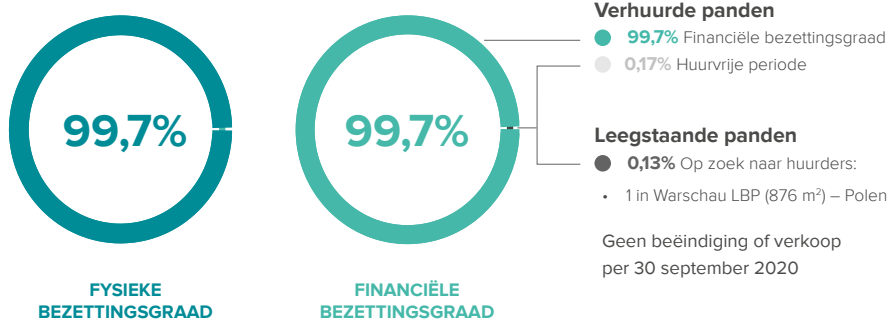
GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de marktwaarde)



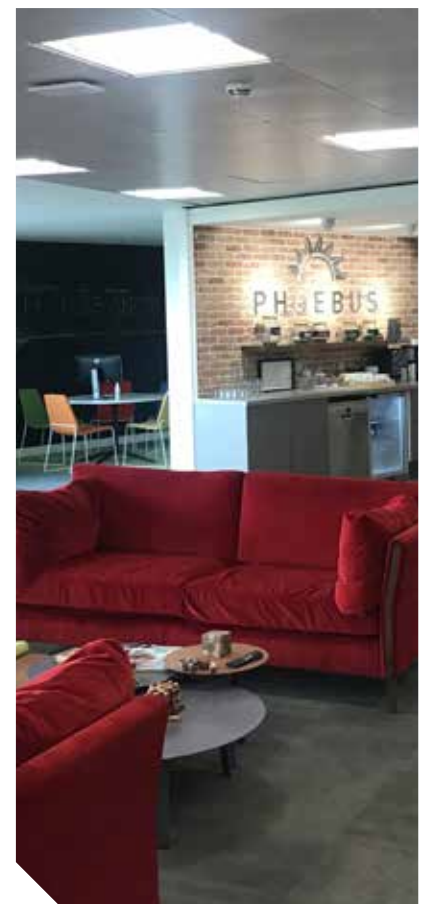
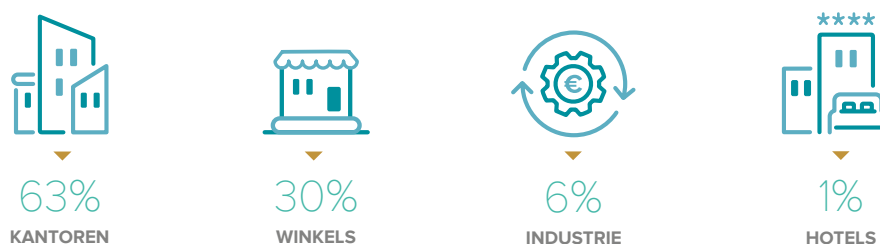
BEZETTINGSGRAAD

(op 30 september 2020)



SPREIDING PER TYPE

(in % van de marktwaarde)



Phoebus Software – Solihull – Verenigd Koninkrijk

AANGEKOCHT VASTGOED

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

VERENIGD KONINKRIJK

CGI

LEATHERHEAD

AANGEKOCHT OP 22-7-2020

Aankoopprijs: € 22,46 miljoen

Aanvangsrendement: 6,85%

Huoppervlak: 5.263 m²

Sector: Kantoren

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 7 jaar

Huurder: CGI

Keats House is een kantoorgebouw in Leatherhead, op ongeveer 35 km ten zuidwesten van Londen. Deze stad is vanaf het centrum van Londen gemakkelijk per trein te bereiken en is strategisch gelegen tussen de twee belangrijkste internationale luchthavens van het Verenigd Koninkrijk, Gatwick en Heathrow. Dit is een al lang bestaande kantorenwijk die grote bedrijven als Unilever, ExxonMobil en Novartis aantrekt. Keats House is in 2001 gebouwd en wordt sindsdien gehuurd door CGI UK. CGI is een internationaal toonaangevend Canadees bedrijf dat zich richt op business consulting, systeemintegratie en IT-outsourcingdiensten. Het gebouw voldoet aan de bijzondere veiligheidscriteria die gelden voor bedrijven die geheime informatie bewaren. Hierdoor is de huurder sterk aan het gebouw gebonden.



VERENIGD KONINKRIJK

XOSERVE / PHOEBUS SOFTWARE

SOLIHULL

AANGEKOCHT OP 17-8-2020

Aankoopprijs: € 22,17 miljoen

Aanvangsrendement: 6,51%

Huoppervlak: 5.667 m²

Sector: Kantoren

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 6,4 jaar

Huurders: Xoserve / Phoebus Software

De stad Solihull ligt 15 km ten zuidoosten van Birmingham, telt ongeveer 200.000 inwoners en is al een paar keer uitgeroepen tot een van de 'best leefbare steden' van het Verenigd Koninkrijk. Het kantoorpand Lansdowne Gate heeft een bijzonder aantrekkelijke locatie in het centrum van de stad, vlakbij het station en een winkelcentrum. De directe omgeving van het pand is gevarieerd en bestaat uit winkels en kantoren. De ruimte van 5.666 m² is in 2015 geheel gerenoveerd. Lansdowne Gate is volledig verhuurd aan twee bedrijven. Het eerste is Xoserve (goed voor 73% van de geïnde huur), een belangrijke speler in de gasdistributie in het Verenigd Koninkrijk, die sinds 2017 in dit gebouw gevestigd is. De tweede huurder, Phoebus Software Ltd, levert softwareoplossingen op het gebied van leen- en spaarproducten aan financiële instellingen.



Lansdowne Gate – © Costar

AANGEKOCHT VASTGOED

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

NEDERLAND

BERSHKA / HOLLAND & BARRETT ROTTERDAM & MAASTRICHT

AANGEKOCHT OP 31-7-2020

Aankoopprijs: € 16 miljoen
Aanvangsrendement: 5,93%

Huoppervlak: 1.819 m²
Sector: Winkels

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 1,8 jaar
Huurders: Bershka / Holland & Barrett

Deze twee winkelpanden zijn ideaal gelegen in het centrum van de stad, aan bekende winkelstraten. In beide gevallen loopt het resterende huurcontract korter dan twee jaar, maar in deze sectoren is de vraag constant. Dit pand uit 1955 staat aan de Lijnbaan 52 in Rotterdam en is in 2018 volledig gerenoveerd. In 1953, toen deze wijk werd aangelegd, was deze speciale voetgangerszone middenin de stad een noviteit. Het gebouw is verhuurd aan twee huurders, waaronder de confectieketen Bershka, die onderdeel is van het Spaanse Inditex (eigenaar van Zara). In Maastricht staat het bakstenen gebouw uit 1800 aan de Muntstraat, een historische winkelstraat die in trek is bij veel internationale winkelketens. Holland & Barrett, specialist in natuurlijke gezondheid, is de huurder.



IERLAND

AVIVA DUBLIN

AANGEKOCHT OP 16-9-2020

Aankoopprijs: € 30,11 miljoen
Aanvangsrendement: 6,02%

Huoppervlak: 7.378 m²
Sector: Kantoren

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 6,7 jaar
Huurder: Aviva

Cherrywood Business Park is een groot kantoreengebied ten zuiden van Dublin, dat gemakkelijk bereikbaar is vanuit het stadscentrum. Internationale bedrijven zoals Dell en Accenture hebben het als uitvalsbasis voor hun werknemers gekozen. Het pand van 7.378 m² is in 2002 gebouwd en in 2015 deels gerenoveerd. Het is een hoogwaardig pand en de huur is laag vergeleken met naburige gebouwen. In Cherrywood wordt volop geïnvesteerd om ook woningen en recreatieve voorzieningen te creëren en in 2020 worden diverse vastgoedprojecten opgeleverd. Aviva, een van 's werelds grootste verzekeraars, huurt dit gebouw na de oorspronkelijke huurder uitgekocht te hebben. De kantoren bieden plaats aan bedrijven die accountantsdiensten en diensten voor de verwerking van pensioenen en contracten verlenen.



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. 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 € 2.000.000.000. Wanneer het statutair aandelenkapitaal is bereikt, worden inschrijvingen alleen nog maar toegestaan voor terugkoopverzoeken.

Voorwaarden voor de terugkoop

Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Wanneer de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er voor de terugkoop geen geld beschikbaar is voor terugkoopverzoeken voor een bedrag dat gelijk is aan of hoger is dan de terugkoop, vindt terugkoop plaats op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs na aftrek van de aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissie, dat wil zeggen € 166,32 per aandeel vanaf 1 april 2018. Op het hoofdkantoor van het vastgoedfonds worden de aan de beheermaatschappij gerichte terugkoopverzoeken op volgorde van binnenkomst geregistreerd. De aandeelhouder die terugkoop wenst, stuurt zijn verzoek aan de beheermaatschappij per brief toe, onder toevoeging van het aandelencertificaat of de aandelen certificaten. De aandelen worden geannuleerd.

Voorwaarden voor overdracht

1. Directe overdracht (onderhands)

De overdracht wordt vrij overeengekomen tussen de partijen. Aandeelhouders die hun aandelen wensen te verkopen, hebben tevens de mogelijkheid om de aandelen rechtstreeks aan een aandeelhouder of een derde te verkopen. In dat geval dienen zij een koper te vinden zonder bemiddeling van de beheermaatschappij en onder hun eigen aansprakelijkheid zelf de formaliteiten voor overdracht af te handelen. De beheermaatschappij beperkt zich tot de inschrijving van de overdracht in het aandeelhoudersregister. Elke overdracht van aandelen wordt geacht plaatsgevonden te hebben op de datum waarop de overdrachten worden ingeschreven in het register.

2. Dividendrechten op aandelen en goedkeuring

De aandelen van de cedent geven niet langer recht op de uitkering van interim-dividend, noch op de uitoefening van enig ander recht vanaf de laatste dag van de maand die voorafgaat aan de datum waarop de overdracht plaatsgevonden heeft. De koper heeft recht op dividend vanaf de eerste dag van de maand van de overdracht. Voor de overdracht van de aandelen is geen goedkeuring vereist.

3. Registratierechten (onderhands)

De transactiekosten zijn voor rekening van de koper en bestaan hoofdzakelijk uit de registratierechten van 3% (tarief van kracht op 1 januari 2020).

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. 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.

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: 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: 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.

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

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).

Nieuwbouwcontracten: Betekent dat het vastgoedfonds zich er op basis van in de overeenkomst vastgelegde plannen toe verplicht een pand te kopen voordat dit is gebouwd. De projectontwikkelaar is verplicht het gebouw te bouwen en op te leveren. Een nieuwbouwcontract heeft twee voordelen: de projectontwikkelaar kan een gedeelte van de kosten voor de toekomstige bouw financieren en de koper kan de aankoop exclusief doen.

