

# CORUM HALBJAHRESBERICHT

## XL ZUM 31. DEZEMBER 2019 NACH § 48 ABS 5 Z 6 AIFMG

Mit dem Erwerb von CORUM XL-Anteilen tätigen Sie eine Investition in Immobilien. Wie bei allen Immobilienanlagen handelt es sich um eine langfristige Investition mit beschränkter Liquidität. Es besteht das Risiko des Kapitalverlusts. Die Erträge sind nicht garantiert und ihre Höhe richtet sich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Wechselkurse. Wir empfehlen Ihnen eine Anlagedauer von mindestens zehn Jahren. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist. Sie müssen vor jeder Anlage prüfen, ob diese Ihrer Vermögenssituation entspricht.

## KENNZAHLEN



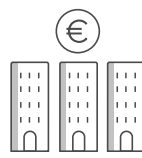
**QUARTALSDIVIDENDE**  
**2,96 EUR**

je Anteil



**JETZT ANLEGEN SCHON AB**  
**189 EUR**

Kosten und  
Zeichnungsgebühren  
inklusive



**WERTENTWICKLUNG**  
**6,26 %\***

Dividendenrendite 2019  
Rentabilitätsziel auf 10 Jahre  
(interner Zinsfuß):  
10 % (nicht garantiert)

\*Wir weisen Sie darauf hin, dass eine jährliche Wertentwicklung von 5 % (nicht garantiert) angestrebt wird.

## WERTENTWICKLUNG 2019

### 2019: EINE WERTENTWICKLUNG ÜBER DEM JAHRESZIEL

CORUM XL übertrifft zum dritten Jahr in Folge sein Renditeziel von 5 %. Die ausgeschüttete Jahresdividende lag bei 11,83 Euro pro Anteil.



**AUSGESCHÜTTETE  
DIVIDENDE**  
**11,83 EUR**

je Anteil



**JAHRESZIEL**  
**5 %**

Rentabilitätsziel auf 10 Jahre  
(interner Zinsfuß):  
10 % (nicht garantiert)

## ZUKÄUFE

9 Zukäufe in diesem Quartal stärken den Vermögensbestand von CORUM XL, wobei erstmals zwei Transaktionen in Belgien und Norwegen getätigt wurden.



Für weitere Informationen  
stehen wir Ihnen gerne zur  
Verfügung unter

**+43 (0)1 205 107 3131**

# 15.258

Investoren



# > VORWORT



Von Frédéric Puzin,  
Präsident der Geschäftsleitung von CORUM Asset Management



## EINE RENDITE VON ÜBER 5 % FÜR SIE ERZIELEN – UNSERE PRIORITÄT SEIT DER AUFLEGUNG VON CORUM XL VOR DREI JAHREN

**6,26 %.** CORUM XL erzielte im Jahr 2019 eine Rendite\* von 6,26 %. Unser Erfolgsrezept, das auch sein großer Bruder CORUM Origin befolgt, lautet bereits seit dem Jahr 2012:

- ▶ Die Entwicklung von CORUM XL im Rahmen von Immobilienanlagen vorantreiben, die mit einem Renditeziel von 5 % vereinbar sind
- ▶ Zukäufe zu guten Bedingungen tätigen
- ▶ Die besten Mieter auswählen und mit ihnen eine langfristig gute Beziehung aufbauen, um Leerstände und Zahlungsausfälle zu vermeiden

**2019.** Die gesamten, im Jahr 2019 vereinnahmten Mittelzuflüsse wurden über das Jahr in Immobilien investiert, wodurch ein Renditerückgang verhindert wurde. Sie können sich das wie das Backen eines Kuchens vorstellen: Je mehr Gäste geladen sind, desto größer muss auch der Kuchen sein. Denn nur so kann jeder ein großzügiges Stück davon abbekommen. Die Mittelzuflüsse und die Investments waren im Jahr 2019 zeitlich gut aufeinander abgestimmt. Die meisten Investitionen wurden jedoch zum Ende der zweiten Jahreshälfte getätigt, weshalb wir das ideale Szenario aus dem Jahr 2018 nicht wiederholen konnten. Im Spitzenjahr 2018 generierte der Immobilien-Investmentfonds eine Rekord-Rendite für diese Fonds-Klasse von 7,91 %. Das Jahr 2019 wird als erfreuliches Geschäftsjahr in die Unternehmensgeschichte eingehen.

**11 Länder.** Weniger als drei Jahre nach Auflegung hat CORUM XL über 73 Mieter und 34 Immobilienobjekte in seinem Bestand. Vor allem aber ist der Fonds in elf unterschiedlichen Ländern investiert. Im Vergleich dazu benötigte sein großer Bruder CORUM Origin – heute einer der diversifiziertesten Immobilien-Investmentfonds überhaupt – an die sieben Jahre, um eine solche Vermögensstreuung zu erreichen. Im 4. Quartal 2019 wurden zwei neue Länder ins Boot geholt: Belgien und Norwegen, wobei Letzteres nicht der Eurozone angehört. Wir weisen darauf hin, dass CORUM XL derzeit keine Anlagen in Frankreich tätigt. Warum? Wir schätzen Frankreich aktuell als relativ teures Land ein, dessen Wertsteigerungspotenzial für Ihr Investment begrenzt ist.

**31. Januar 2020.** Findet die unendliche Geschichte des Brexits ein Ende? Es ist nun relativ sicher, dass der Brexit am 31. Januar 2020 in Kraft treten wird. Der Vermögensbestand von CORUM XL befindet sich vorwiegend im Vereinigten Königreich, und die Gründe dafür habe ich Ihnen bereits in früheren Quartalsberichten erläutert. Das Herdenverhalten an den Märkten hat die negativen Auswirkungen weit über das Szenario eines „harten“ Brexits hinaus verschärft. Dadurch wird ein ideales Jagdrevier, um Immobilien mit langem Anlagehorizont zu erwerben, geboten.

Bei unseren Investments im Vereinigten Königreich sind wir langfristig orientiert. Dementsprechend haben wir die 31 Mieter – vorwiegend renommierte Unternehmen – unserer 15 Gebäudeobjekte zu einer Mietvertragslaufzeit von durchschnittlich 9,7 Jahren verpflichtet. Die jüngste Kursentwicklung des Pfunds Sterling werten wir nunmehr als positives Signal: Die britische Währung ist auf 1,20 Euro angestiegen, seitdem das englische Parlament am 12. Dezember das EU-Austrittsabkommen verabschiedete.

**2020.** Am 31. Januar werden nun eilig Verhandlungen über ein Freihandelsabkommen mit der Europäischen Union aufgenommen. In dem Übergangszeitraum bis Ende des Jahres 2020 sollten London und Brüssel alles dafür tun, um ihre Trennung möglichst reibungslos zu gestalten. Die Anlagechancen, die sich durch den Brexit im Vereinigten Königreich bieten, werden wir aber auch im Jahr 2020 weiter voll ausschöpfen.

Ab dem Jahr 2021 dürfte der britische Markt allerdings weniger Gelegenheiten bieten: Die Rückkehr der Anleger, die Aufwertung des Pfunds und die höheren Immobilienpreise werden die getätigten Investments während der Brexit-Verhandlungen zwar beflügeln (höhere Mieteinnahmen und Immobilienwerte). Aufgrund der paradoxen Situation wird sich das günstigste Anlagefenster jedoch schrittweise wieder schließen. Natürlich hat CORUM XL seinen Bestand über das Vereinigte Königreich hinaus diversifiziert.

Und natürlich werden wir auch im Jahr 2020 alles daran setzen, das Renditeziel von 5 % zu übertreffen!

## ENTWICKLUNG DES WECHSELKURSES ZWISCHEN PFUND UND EURO



Quelle: CORUM

\*Dividendenrendite: Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Bruttodividende, vor österreichischen und ausländischen Abgaben, ausgeschüttet für das Jahr N, dividiert durch den durchschnittlichen Kaufpreis eines Anteils im Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag). Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Leistung von CORUM XL für das Jahr gemessen werden.

# > WERTENTWICKLUNG IM QUARTAL

Die folgenden Angaben beziehen sich auf die vergangenen Jahre. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung von CORUM XL. Wie bei allen Immobilienanlagen ist das Kapital nicht garantiert und der Wert eines CORUM XL-Anteils sowie die Anlageerträge können sowohl fallen als auch steigen.

## DIVIDENDE JE ANTEIL<sup>1</sup>

Hinweis: CORUM XL zahlt im Auftrag seiner Investoren die Steuer auf im Ausland erzielt Einkommen. Der Teil der Erträge, auf den eine ausländische Quellensteuer erhoben wird, wird bei Ihrer Besteuerung in Österreich neutralisiert.



Die nächsten Dividendenausüttungen für das 1. Quartal 2020 sind für den 10.02., 10.03. und 10.04. geplant.

## MIETENTWICKLUNGEN

### Höhe der im vierten Quartal 2019 vereinnahmten Mieten:

12.468.000 EUR

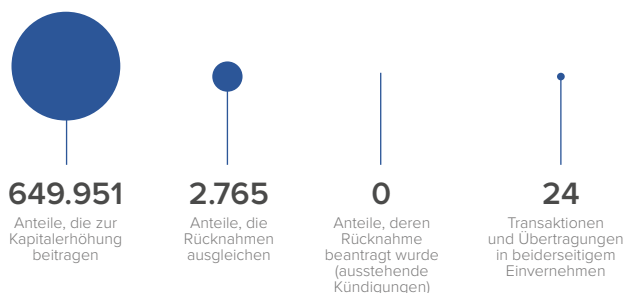
### Leerstehende Immobilien zum 31. Dezember 2019:

1 in Warschau LBP (876 m<sup>2</sup>)

### Keine Neuvermietung am 31. Dezember 2019

### Keine Kündigung am 31. Dezember 2019

## TRANSAKTIONEN VON ANTEILEN IM QUARTAL



# > ÜBERBLICK



BEGINN DES  
DIVIDENDEN-  
ANSPRUCHS

**1. TAG DES 6. MONATS**  
nach der Zeichnung und der vollständigen  
Bezahlung der Anteile

## RICHTWERTE ZUM 31. DEZEMBER 2018

Realisationswert (je Anteil)	157,90 EUR
Wiederherstellungswert (je Anteil)	191,28 EUR

Eine Aktualisierung der Wertangaben erfolgt nach Genehmigung durch die Hauptversammlung im April 2020.

# 189 EUR

## ZEICHNUNGSPREIS SEIT DEM 1. APRIL 2018

Mindestinvestment für jeden neuen Investor: ein Anteil.

<b>Ein Anteil (inklusive Kosten und der Zeichnungsgebühr)</b>	<b>189,00 EUR</b>
Nennwert (seit Gründung)	150,00 EUR
Emissionsagio	39,00 EUR
Davon zu entrichtende Zeichnungsgebühr:	
- Kosten für die Mittelbeschaffung	20,41 EUR
- Kosten für die Suche nach Investitionsmöglichkeiten	2,27 EUR
davon mit dem Erwerb von Immobilien verbundene Kosten	16,32 EUR
<b>Schwankung des durchschnittlichen Anteilspreises</b>	<b>0,64 %</b>

## KAPITALENTWICKLUNG

Datum	31.12.2019	31.12.2018
Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)	644.846.000 EUR	226.143.000 EUR
Stammkapital	511.783.000 EUR	179.479.000 EUR
Anzahl Anteile	3.411.885	1.196.523
Anzahl Investoren	15.258	5.497

# 166,32 EUR

## RÜCKNAHMEPREIS PRO ANTEIL

Entspricht dem aktuellen Zeichnungspreis je Anteil, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr

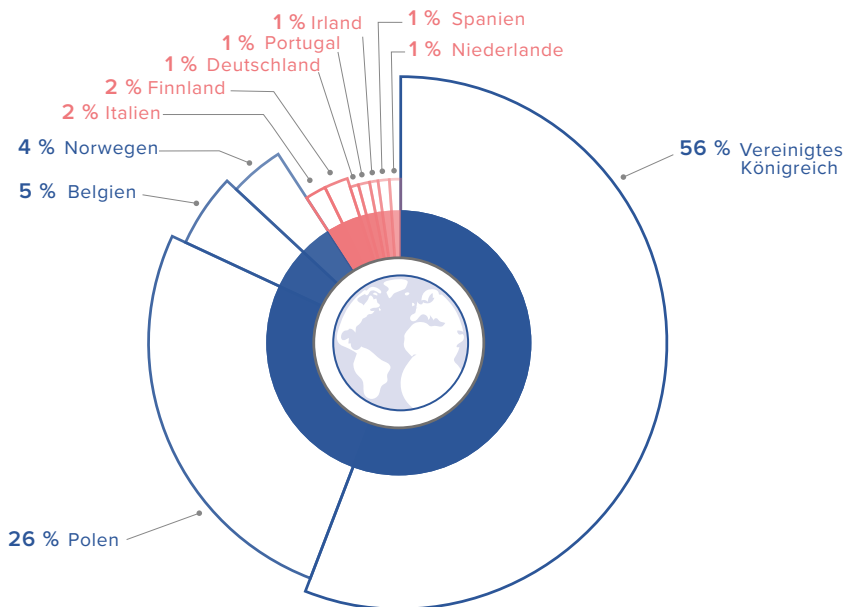
<sup>1</sup> Die Höhe der ausgeschütteten Erträge entspricht der Brutto-Abschlagsdividende, multipliziert mit der Anzahl der gehaltenen Anteile, und versteht sich für einen Investor, der am 1. Tag des Quartals Anspruch auf die Dividende seiner Anteile hat. <sup>2</sup> Die Mieten von Immobilien im Ausland unterliegen der Quellensteuer, die von CORUM gezahlt wird.

# > PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

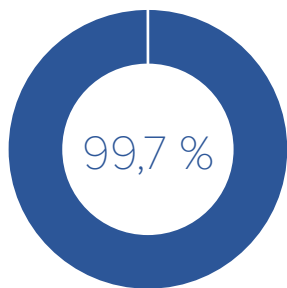
EINSCHLIESSLICH UNTERZEICHNETER KÄUFE

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

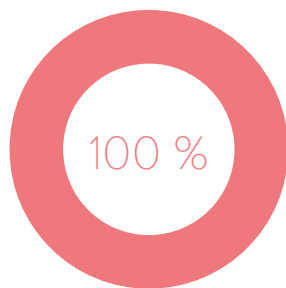
(% des Verkehrswerts)



## PHYSISCHE UND FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE IM 4. QUARTAL 2019



PHYSISCHE AUSLASTUNGSQUOTE



FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE

## AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

(% des Verkehrswerts)



52 %  
BÜROS



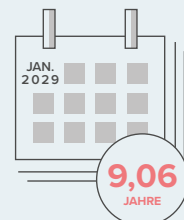
39 %  
GESCHÄFTSLOKALE



8 %  
INDUSTRIE



1 %  
HOTELS

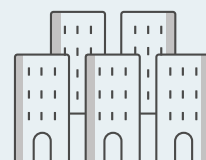


DURCHSCHNITTliche DAUER, FÜR DIE SICH DIE MIETER ZUR ZAHLUNG IHRER MIETE VERPFLICHTET HABEN



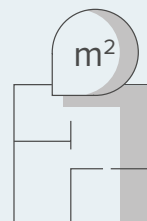
73

ANZAHL DER MIETER



34

ANZAHL DER IMMOBILIENOBJEKTE



280.333  
GESAMTFLÄCHE  
IN M<sup>2</sup>

LEERSTEHENDE FLÄCHE 876 M<sup>2</sup>

# > ZUKÄUFE

Die von CORUM XL im Laufe des Quartals getätigten Investitionen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

”

## UNSERE ANLAGESTRATEGIE GEWINNT DURCH DIVERSIFIZIERUNG



CORUM XL hat in diesem Quartal zum ersten Mal zwei Immobilienobjekte jeweils in Belgien - in der Eurozone - und Norwegen - außerhalb der Eurozone - erworben.

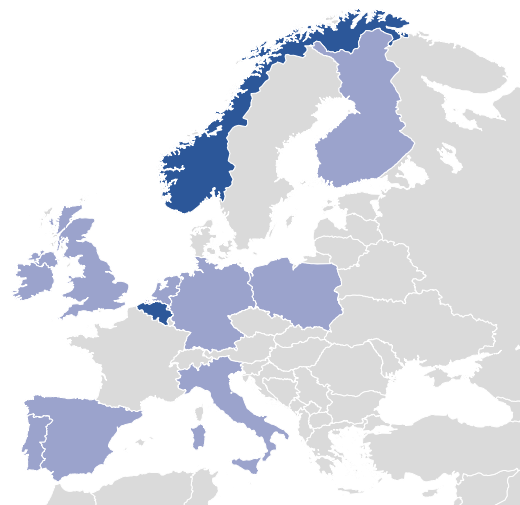
Belgien ist uns gut bekannt, denn CORUM Origin hat hier seit dem Jahr 2014 Investitionen im Wert von mehr als 30 Mio. Euro getätigt. Das in diesem Quartal erworbene Hochhaus AA Tower im Geschäftszentrum von Gent ist von strategischer Bedeutung: Seine renommierten

Mieter sind überwiegend im Bereich neuer Technologien tätig und arbeiten eng mit der Universität Gent zusammen, die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Die langfristige Attraktivität des Objekts ist somit gesichert.

Norwegen gehört zu den skandinavischen Ländern, deren BIP pro Einwohner zu den höchsten weltweit zählt. Der Erwerb dieses Einzelhandelskomplexes in Elverum diversifiziert den Bestand nicht nur in geografischer Hinsicht, sondern auch auf Währungsebene, denn die Mietzahlungen werden in norwegischer Krone geleistet.

Philippe Cervesi, Chief Investment Officer

“



## BELGIEN

### 6 MIETER, DARUNTER TP VISION GENT

ERWORBEN AM 01.10.2019

**Kaufpreis:** 27,3 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 7,65 %

**Art:** Büro  
**Fläche:** 13.611 m<sup>2</sup>

**Mieter:** 6 Mieter, darunter TP Vision  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 7,6 Jahre fest

CORUM XL hat in Belgien einen Bürokomplex in der flämischen Stadt Gent erworben. Das als „AA Tower“ bezeichnete Hochhaus befindet sich fünf Minuten vom Stadtzentrum entfernt in der Nähe der Genter Universität. **Auf diesem landesweit größten Universitätscampus studieren und leben über 40.000 Studenten.** Das Gebäude, das sich auf eine Fläche von über 13.600 m<sup>2</sup> und zwölf Stockwerke erstreckt, stammt aus dem Jahr 2014. Bei den sechs Mietparteien handelt es sich um Unternehmen aus der Forschung und Entwicklung, die eng mit der



Universität zusammenarbeiten. **Im Jahr 2020 wird die Universität vor dem Gebäude einen Parkplatz** mit überdachten Stellplätzen für unsere Mieter anlegen. Die Stadt Gent, die nur 50 km von Lille und 60 km von Brüssel entfernt ist, **gilt in Europa als wichtiges Forschungszentrum für Biotechnologie.** Die Investition beläuft sich auf 27,3 Mio. Euro mit einer Anfangsrendite von 7,65 %, wobei sich die Mieter zu einer Mietlaufzeit von durchschnittlich 7,6 Jahren fest verpflichtet haben.

## NORWEGEN

### EUROPRIIS, RUSTA, THANSEN, BYGGMAKKER, ELKJØP ELVERUM

ERWORBEN AM 15.11.2019

**Kaufpreis:** 19,6 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 6,63 %

**Art:** Geschäftslokale  
**Fläche:** 11.180 m<sup>2</sup>

**Mieter:** Europriis, Rusta, Thansen, Byggmakker, Elkjøp  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 9,6 Jahre

CORUM XL hat die erste Investition in Norwegen getätigt. **Der erworbene Einzelhandelskomplex befindet sich in der Stadt Elverum, die zwei Stunden nördlich von der Hauptstadt Oslo liegt.** Der Neubau aus dem Jahr 2019 ist an sechs Mieter verpachtet, darunter Byggmakker, eine der führenden Baumarktketten in Norwegen. Die Bruttofläche erstreckt sich über mehr als 11.000 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Gebäude, mit Standort in einem dynamischen Stadtviertel. **Aktuell sind zahlreiche Wohnprojekte in der umliegenden Gegend in Entwicklung, was der Stadt und der**



**Umgebung attraktive wirtschaftliche Perspektiven bietet.** Die von der Natur umgebene norwegische Gemeinde mit ihren zahlreichen Museen zeichnet sich sowohl durch hohe Lebensqualität als auch wirtschaftliche Dynamik aus. Die vielen Einkaufsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden gut angenommen. Das Gebäude ist über eine durchschnittliche Laufzeit von 9,6 Jahren vermietet. Der Anschaffungspreis beträgt rund 20 Mio. Euro, mit einer Anfangsrendite von 6,63 %.

## VEREINIGTES KÖNIGREICH

### LLOYDS BANK PLC

### LEEDS

ERWORBEN AM 12.11.2019

CORUM XL hat eine Gewerbeimmobilie in einer Flaniermeile in der nordenglischen Stadt Leeds, in welcher eine Filiale der Lloyds Bank untergebracht ist, erworben. **Das Gebäude, das nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt ist, befindet sich in nächster Nähe von Modegeschäften wie Zara, JD Sports, M&S und Footlocker, die als Kundenmagneten ein attraktives Umfeld gewährleisten.** Die gesamte Bruttofläche von 1.688 m<sup>2</sup> ist im Rahmen eines bis August 2030 laufenden

**Kaufpreis:** 12,7 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 6,41 %  
**Art:** Geschäftslokale  
**Fläche:** 1.688 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Lloyd Bank Plc  
**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 10,7 Jahre



Mietvertrags an Lloyds Bank verpachtet. Die Mieterin, die sämtliche Kosten und baulichen Maßnahmen trägt, hat das Gebäude im Jahr 2015 einer Komplettrenovierung im Sinne des Unternehmenskonzepts unterzogen. **Mit über 1,8 Millionen Einwohnern hat sich Leeds als eines der wichtigsten Finanz-, Gewerbe- und Einkaufszentren in England etabliert und profitiert in jeder Hinsicht von hoher Standortdynamik.** Die gesamte Investition beläuft sich auf 12,7 Mio. Euro, mit einer Anfangsrendite von rund 6,41 %.

## VEREINIGTES KÖNIGREICH

### VERASTAR LTD

### SALE

ERWORBEN AM 19.11.2019

CORUM XL hat ein Bürogebäude in der britischen Stadt Sale erworben, die 10 km von Manchester entfernt liegt. Die Immobilie ist Teil eines Gebäudeparks, der in nur 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Das Objekt, das im Jahr 2017 komplett renoviert wurde, verfügt über eine Gesamtfläche von 5.861 m<sup>2</sup> und 320 Pkw-Stellplätze, die den Beschäftigten und Kunden eine bequeme Anfahrtsmöglichkeit bieten. **Die gesamte Immobilie ist im Rahmen eines Mietvertrags mit einer**

**Kaufpreis:** 17,2 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 7,05 %  
**Art:** Büros  
**Fläche:** 5.861 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Verastar Ltd  
**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 8,5 Jahre fest



**Laufzeit von ca. acht Jahren fest an das Unternehmen Verastar Limited vermietet.** Der Mieter hat über 600.000 Euro in die Gebäuderenovierung investiert und auf dem Grundstück ein Fitnesscenter errichtet. Im Übrigen gehen alle Kosten und etwaigen baulichen Maßnahmen zu seinen Lasten. **Der Anschaffungspreis beträgt 17,2 Mio. Euro, mit einer Anfangsrendite von 7,05 %.**

## VEREINIGTES KÖNIGREICH

### VEOLIA ES (UK)

### CANNOCK

ERWORBEN AM 22.11.2019

CORUM XL hat in eine Büroimmobilie in der britischen Stadt Cannock investiert, die im Herzen der englischen Region „Cannock Chase“, 30 km von Birmingham entfernt, liegt. **Das Gebäude mit einer Fläche von 3.729 m<sup>2</sup>, das sich durch seine aufgestockte Glasfassade als wahrer Blickfang präsentiert, wurde im Jahr 2011 an den Eigentümer übergeben.** Alleiniger Mieter ist das Unternehmen Veolia ES (UK) Limited, das sich im Rahmen eines Mietvertrags mit einer Laufzeit von 9,6 Jahren zur Übernahme der Kosten und Renovierungsarbeiten verpflichtet hat. Geschäftsschwerpunkte des Weltmarktführers Veolia sind die Sammlung,

**Kaufpreis:** 13,5 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 6,53 %  
**Art:** Büros  
**Fläche:** 3.729 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Veolia ES (UK)  
**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 9,6 Jahre



Behandlung und Verwertung von Abfällen für den öffentlichen und privaten Sektor. Die Filiale des Konzerns in der regionalen Hauptstadt Cannock mit etwa 30.000 Einwohnern ist auf die Entwicklung von Umweltlösungen spezialisiert. **Ihre wirtschaftliche Dynamik verdankt die Stadt in erster Linie der geografischen Lage in Mittelengland und der guten Straßenverkehrsanbindung. Insbesondere ist die Autobahn M6 leicht zugänglich, die Cannock mit den englischen Großstädten Liverpool und Manchester verbindet.** Die Anlagensumme beläuft sich auf 13,5 Mio. Euro, mit einer Anfangsrendite von 6,53 %.

## POLEN

### CASTORAMA

### LUBLIN, CHELM, SWARZĘDZ

ERWORBEN AM 12.12.2019

Mit einer Transaktion hat CORUM XL gleich drei Heimwerkermärkte des Konzerns Castorama jeweils in den polnischen Städten Lublin, Chelm und Swarzędz erworben. **Die Gebäude wurden entsprechend den Spezifikationen von Castorama als alleinigem Mieter nach Maß errichtet. Die Abnahme der Baumärkte in Swarzędz und Lublin erfolgte im Jahr 2012, der Heimwerkermarkt in Chelm stammt aus dem Jahr 2017.** Die polnische Stadt Lublin mit 340.000 Einwohnern verfügt über mehrere Universitäten und einen internationalen Flughafen. In der Stadt Chelm,

**Kaufpreis:** 26 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 7 %  
**Art:** Geschäftslokale  
**Fläche:** 19.279 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Castorama  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 15 Jahre



die sich im östlichen Teil Polens in der Nähe von Lublin befindet, leben rund 63.000 Einwohner. Swarzędz liegt im mittleren Westen von Polen im Ballungsraum Posen mit mehr als 530.000 Einwohnern. **Castorama hat sich im Rahmen von drei neuen Mietverträgen zu einer Mietdauer von 15 Jahren fest verpflichtet. Sämtliche Aufwendungen und Kosten für Wartung und Instandhaltung können auf den Mieter umgelegt werden.** Der Anschaffungspreis beträgt 26 Mio. Euro, inklusive aller Kosten, mit einer Anfangsrendite von 7 %.

# > ZUKÄUFE

Die von CORUM XL im Laufe des Quartals getätigten Investitionen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## POLEN

ŻABKA POLSKA, MEDICOVER

## POSEN

ERWORBEN AM 12.12.2019

**Kaufpreis:** 36,7 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 6,30 %

**Art:** Büro  
**Fläche:** 11.280 m<sup>2</sup>

Die Immobilie befindet sich im Stadtzentrum von Posen, der sechsgößten Stadt Polens. Die ideal an der Verbindungsstraße Berlin-Warschau gelegene **Stadt zeichnet eine dynamische Wirtschaftsentwicklung aus, die insbesondere durch die Textilbranche und die ansässigen IT-Unternehmen vorangetrieben wird.** Das Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 12.000 m<sup>2</sup> wurde im letzten Quartal des Jahres 2019 fertiggestellt. **Es beherbergt den Hauptsitz des**



**Mieter:** Żabka Polska, Medcover  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 7 Jahre

**polnischen Unternehmens Żabka Polska (Hauptmieter), der größten Supermarktkette in Polen.** Der Gesundheitsspezialist Medcover belegt eine Fläche von 550 m<sup>2</sup> für zahn- und augenärztliche Behandlungen. Das Gebäudeobjekt ist über einen Zeitraum von 7 Jahren vollständig vermietet. Die Aufwendungen und Kosten für Wartung und Instandhaltung werden auf die Mieter umgelegt. Das Anlagevolumen beläuft sich auf rund 37 Mio. Euro, mit einer Anfangsrendite von 6,30 %.

## POLEN

ALIOR BANK, MITSUBISHI ELECTRIC  
**WARSAU**

ERWORBEN AM 20.12.2019

**Kaufpreis:** 34,8 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 8,47 %

**Art:** Büros  
**Fläche:** 17.859 m<sup>2</sup>

CORUM XL hat in einen Bürokomplex in Warschau in Polen investiert. **Die Immobilie befindet sich im Stadtviertel Mokotów, in dem viele Bürogebäude sowie große Unternehmen und Botschaften ihren Sitz haben.** Das internationale Geschäftsviertel, das viel Flair hat, verfügt über fünf Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel, wobei sich eine Bahnhaltestelle direkt vor dem erworbenen Gebäude befindet. Das Immobilienobjekt (Baujahr 2013) mit einer Gesamtfläche von 17.859 m<sup>2</sup>



**Mieter:** Alior Bank, Mitsubishi Electric  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 5,6 Jahre

erstreckt sich auf zwei separate, symmetrische und durch einen Kellerbereich verbundene Gebäudeteile. **Die 350 verfügbaren Pkw-Stellplätze sind für die beiden Unternehmen Alior Bank und Mitsubishi Electric, die das Gebäude angemietet haben, ein klares Plus.** Die verbleibende Mietvertragsdauer beläuft sich auf durchschnittlich 5,6 Jahre. Die Gesamtinvestition beträgt 34,8 Mio. Euro, mit einer Anfangsrendite von 8,47 %.

## VEREINIGTES KÖNIGREICH

EPWIN GROUP PLC

## TELFORD

ERWORBEN AM 31.12.2019

**Kaufpreis:** 20,5 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 6,41 %

**Art:** Industrie  
**Fläche:** 20.787 m<sup>2</sup>

Im 3. Quartal erwarb CORUM XL ein Lagergebäude im Gewerbegebiet der englischen Stadt Telford, die 48 km nordwestlich von Birmingham liegt. **Das Objekt ist ein vom Mieter Epwin Group Plc errichteter Anbau, der beim Erwerb der Hauptimmobilie zugesagt und im Dezember an CORUM XL übergeben wurde. Mit dem Anbau werden insbesondere die Lager- und Ladebereiche im Freien überdacht.** Mieter ist die Gruppe



**Mieter:** Epwin Group Plc  
**Durchschnittliche verbleibende Laufzeit der bestehenden Mietverträge:** 20 Jahre fest

Epwin Group Plc, die sich als einer der wichtigsten britischen Hersteller und Anbieter im Bereich Fenster, Türen und Fassadenbekleidungen aus PVC positioniert. **Die Höhe der Gesamtinvestition, einschließlich Anbau, beläuft sich auf 20,5 Mio. Euro, mit einer Rendite von 6,41 %.** Der Mieter hat sich für 20 Jahre fest verpflichtet.

## Risikohinweis

Immobilienanlagen weisen spezifische Risiken auf. Die Veranlagung in CORUM XL SCPI („CORUM“) ist als **langfristige Veranlagung** vorgesehen; der empfohlene Haltezeitraum für die Veranlagungen liegt zwischen 8 und 12 Jahren. **Die Liquidität von CORUM ist eingeschränkt.** CORUM kann nicht garantieren, dass Gesellschafter in der Lage sein werden, ihre Anteile zu verkaufen oder eine Rücknahme ihrer Anteile zu erreichen. Der Rücknahmemechanismus wird in dem Prospekt – insbesondere für den Fall der Aussetzung der Rücknahme – beschrieben. Die Veranlagung umfasst das **Risiko eines Kapitalverlusts**. Die **Zahlung von Dividenden kann nicht garantiert werden** und die Höhe der Dividenden kann steigen oder sinken. Der erlöste Betrag für den Verkauf der Anteile oder bei Liquidation von CORUM kann nicht garantiert werden und hängt von den Immobilienpreisen während des Anlagezeitraums und den allgemeinen Finanzmarktbedingungen sowie dem Wechselkurs ab. CORUM XL kann bis zu einem von der Hauptversammlung festgelegten Maximalbetrag **Kredite aufnehmen**. Dementsprechend ist der Kapitalbetrag, der bei der Abwicklung des Fonds zurückfließt, nachrangig gegenüber den vom Fonds aufgenommenen Krediten. Investoren sollten alle **Risiken berücksichtigen** bevor sie in CORUM XL investieren. Die mit der Veranlagung verbundenen Risiken sind im Prospekt dargestellt.

## Warnhinweis

Weder CORUM XL SCPI noch CORUM Asset Management unterliegen einer Aufsicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde („FMA“) oder einer sonstigen österreichischen Behörde. Die Aufsicht obliegt ausschließlich der französischen AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS. Weder ein etwaiger Prospekt noch ein Kundeninformationsdokument (KID) oder ein vereinfachter Prospekt wurden von der FMA oder einer sonstigen österreichischen Behörde geprüft. Die FMA oder eine sonstige österreichische Behörde haften nicht für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Vertriebsunterlagen.

## Prospekthinweis

Es wurde ein Veranlagungsprospekt gemäß Schema A und Schema B des Kapitalmarktgesetzes 2019 („KMG 2019“) veröffentlicht. Allfällige Prospektnachträge werden ebenfalls veröffentlicht. Der Prospekt kann kostenfrei bei CORUM Asset Management, Fleischmarkt 1/6/2, 1010 Wien angefordert werden. Der Prospekt kann auch im Internet über [www.corum-investment.at/dokumente](http://www.corum-investment.at/dokumente) abgerufen werden. Das prospektpflichtige öffentliche Angebot von Veranlagungen richtet sich ausschließlich an Personen, die in der Republik Österreich ihren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben. Das Kundeninformationsdokument (KID) sowie der letzte Jahresbericht können ebenfalls über die genannten Adressen bezogen werden. CORUM XL erstellt einen Halbjahresbericht sowie einen Rechenschaftsbericht gemäß § 9 Z 4 KMG 2019.

### Bedingungen für die Zeichnung der Kapitalerhöhung

Die Verwaltungsgesellschaft erhält bei Kapitalerhöhungen eine Zeichnungsgebühr von 12 % (inkl. Steuern) des Zeichnungspreises, die mit dem Emissionsagio verrechnet wird. Zeichnungen werden entgegengenommen, bis das in den Statuten festgelegte Kapital erreicht ist. Dieses beträgt 1.000.000.050 EUR. Im weiteren Verlauf werden Zeichnungen nur noch zum Ausgleich von Rücknahmeanträgen entgegengenommen.

### Bedingungen für die Anteilsrückgabe durch Investoren

CORUM XL ist eine Gesellschaft mit variablem Kapital. Demzufolge hat jeder Gesellschafter Anspruch auf die vollständige oder teilweise Rücknahme seiner Anteile. Erhält die Verwaltungsgesellschaft einen Rücknahmeantrag und es sind keine Mittel für die Zahlung des Rücknahmepreises, jedoch Zeichnungsanträge über den gleichen oder einen höheren Wert verfügbar, erfolgt die Rücknahme zum geltenden Zeichnungspreis abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr, d.h. **166,32 EUR** je Anteil seit 1. April 2018. Am Sitz der Gesellschaft wird ein Register geführt, in das in der Reihenfolge des Eingangs die der Verwaltungsgesellschaft zugestellten Rücknahmeanträge eingetragen werden. Rücknahmeanträge sind der Verwaltungsgesellschaft per Post zusammen mit den jeweiligen Anteilszertifikaten zuzustellen. Die Anteile werden entsprechend storniert.

### Bedingungen für Übertragungen

#### 1. Direkte Übertragung (in beidseitigem Einvernehmen – ohne Vermittlung der Gesellschaft CORUM)

Die Übertragung wird frei zwischen den Parteien vereinbart. Gesellschafter, die ihre Anteile übertragen möchten, können diese direkt an einen anderen Gesellschafter oder einen Dritten verkaufen. In diesem Fall müssen sie ohne Hilfe der Verwaltungsgesellschaft einen Käufer finden und sich in eigener Verantwortung um sämtliche Übertragungsformalitäten kümmern. Die Verwaltungsgesellschaft übernimmt lediglich die Eintragung der Übertragung in das Anteilsregister. Ein Anteilsverkauf gilt zum Datum seiner Eintragung in das Anteilsregister als erfolgt.

#### 2. Anspruch auf für die Anteile ausgeschütteten Dividenden und Genehmigung (in beidseitigem Einvernehmen – ohne Vermittlung der Gesellschaft CORUM)

Für die übertragenen Anteile werden ab dem letzten Tag des Monats, der dem Datum der Übertragung vorausgeht, keine Abschlagsdividenden gezahlt und die Anteile sind ab diesem Datum nicht mehr mit sonstigen Rechtsansprüchen verbunden. Der Käufer hat ab dem ersten Tag des Monats der Übertragung Anspruch auf Dividenden. Die Übertragung von Anteilen ist nicht genehmigungspflichtig.

#### 3. Registrierungsgebühren (in beidseitigem Einvernehmen – ohne Vermittlung der Gesellschaft CORUM)

Die Transaktionskosten sind vom Käufer zu tragen und umfassen insbesondere die Registrierungsgebühren in Höhe von 3 %.

### Besteuerung

Grundsätzlich werden österreichische natürliche Personen als Investoren mit 27,5 % auf ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Österreichische Körperschaften als Investoren unterliegen einer Besteuerung von 25 % auf ihre Einkünfte aus Kapitalvermögen. Abhängig vom jeweilig anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen, wird die Doppelbesteuerung von ausländischen Einkünften entweder dadurch vermieden, dass österreichische Investoren eine in einem anderen Staat gezahlte Steuer auf die österreichische Steuer bis zu einem bestimmten Maximalbetrag angerechnet erhalten, oder durch die Befreiung der ausländischen Einkünfte von der österreichischen Besteuerung. Steuern, die auf französische Immobilien anfallen, müssen vom österreichischen Investor direkt in Frankreich gezahlt werden. CORUM Asset Management unterstützt den Investor beim Ausfüllen und Einreichen der französischen Steuererklärung. CORUM XL hat einen inländischen steuerlichen Vertreter in Österreich bestellt, der den Voraussetzungen eines inländischen Wirtschaftstreuhänders bzw. einer Person, welche über eine vergleichbare Qualifikation verfügt, entspricht.

### Entwicklung der Gesellschaft

Die Statuten, das Prospekt, das Basisinformationsblatt, der jüngste Quartalsbericht und der aktuelle Jahresbericht Ihrer Gesellschaft sind kostenlos auf der Website [www.corum-investment.at](http://www.corum-investment.at) erhältlich. Die Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management muss zeitnah und vor Monatsende über Änderungen der Postanschrift, der Bankverbindung, der Steueroption bzw. des Steuerstatus und andere Änderungen informiert werden, wobei gegebenenfalls die erforderlichen Belege beizufügen sind.

### Kandidatur

Die CORUM XL Investoren, die ihre Kandidatur zum Aufsichtsrat einreichen möchten (Mindestbestand von 100 Anteilen), sind aufgefordert, die auszufüllenden Dokumente bei CORUM AM anzufordern und diese bis zum 28. Februar 2020 zurückzusenden. Im Aufsichtsrat sind acht Posten zu besetzen.



## GLOSSAR

**Wartezeit bis zur Dividendenberechtigung:** Frist zwischen dem Datum des Erwerbs der Anteile und dem Datum, ab dem Anspruch auf die Dividende der Anteile besteht. Diese Wartezeit ist vom Zeichner zu berücksichtigen.

**Dividendenrendite:** Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Bruttodividende, vor österreichischen und ausländischen Abgaben, ausgeschüttet für das Jahr N, dividiert durch den durchschnittlichen Kaufpreis eines Anteils im Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag). Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Leistung von CORUM XL für das Jahr gemessen werden.

**Anfangsrendite einschließlich Maklergebühren und Steuern:** Entspricht der Rendite einer Immobilie am Tag des Erwerbs, d. h. das Verhältnis der Jahresbruttomiete zum Kaufpreis einschließlich Maklergebühren und Steuern der Immobilie.

**Finanzielle Auslastungsquote:** In Rechnung gestellte Mieten / Mieten, die in Rechnung gestellt werden können. Diese Quote misst die finanzielle Mietperformance.

**Physische Auslastungsquote:** Gesamtfläche der belegten Räumlichkeiten / Gesamtfläche aller Räumlichkeiten des Immobilienbestands. Wir weisen darauf hin, dass jede Verwaltungsgesellschaft ihre eigenen Berechnungsmodalitäten für die physische Auslastungsquote hat.

**Interner Zinsfuß (IZF):** Misst die Rentabilität der Anlage während eines bestimmten Zeitraums. Er berücksichtigt die Entwicklung des Anteilswerts und die ausgeschütteten Dividenden.

**Rücknahmepreis:** Entspricht dem aktuellen Zeichnungspreis je Anteil, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr

**Realisationswert:** Entspricht dem Wert, zu dem die Gebäude unter den aktuellen Marktbedingungen veräußert werden können, zuzüglich des Werts anderer Vermögenswerte (z. B. verfügbare Mittel) und abzüglich Verbindlichkeiten.

**Wiederherstellungswert:** Entspricht dem Realisationswert, zuzüglich der Kosten, die aufzuwenden wären, um das Gesellschaftsvermögen in seiner aktuellen Form wiederherzustellen (Notarhonorare, Registrierungsgebühren, Provisionen).

**Schwankung des durchschnittlichen Anteilspreises:** Entspricht dem Differenzbetrag zwischen dem durchschnittlichen Kaufpreis im Jahr N und dem durchschnittlichen Kaufpreis im Jahr N-1.

**CORUM**  
XL

Geschäftssitz: 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich – HR Paris 824 562 581, eingetragen am 23. Dezember 2016 – Gründungskapital: 5.179.050 EUR

Stammkapital zum 31. Dezember 2019: 511.782.751 EUR – SCPI-Sichtvermerk der AMF: Nr. 19-10 vom 28. Mai 2019.

Verwaltungsgesellschaft: CORUM Asset Management, zugelassen von der AMF am 14. April 2011 unter der Nr. GP-11000012, zugelassen gemäß der AIFM-Richtlinie.

CORUM Asset Management – Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Österreich – +43 (0)1 205 107 3131 – [info@corum-am.com](mailto:info@corum-am.com)  
[www.corum-investment.at](http://www.corum-investment.at)