

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, die mit einem Kapitalverlustrisiko verbunden ist. 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 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

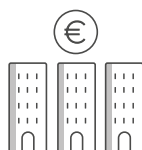


QUARTALSDIVIDENDE  
**3,15 EUR**



JETZT ANLEGEN SCHON AB  
**189 EUR**

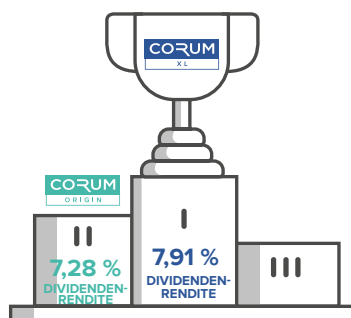
Kosten und Zeichnungsgebühren inklusive



WERTENTWICKLUNG  
**7,91 %**

Dividendenrendite 2018  
Rentabilitätsziel auf 10 Jahre (interner Zinsfuß): 10 % ohne Garantie

## AKTUELLES



### CORUM XL ERZIELT DIE BESTE WERTENTWICKLUNG UNTER DEN IMMOBILIENANLAGE-LÖSUNGEN

Mit einer Rendite von 7,91 % erzielte CORUM XL im Jahr 2018 eine beachtliche Wertentwicklung. Laut Rangliste des Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière handelt es sich um die beste Wertentwicklung des Marktes für Immobilien-Investmentfonds.

## ZUKAUF

Eine neue Immobilie stärkt die Präsenz von CORUM XL im Vereinigten Königreich.



### WAS MAN IN FACHKREISEN SAGT ...

”

IMMOBILIENFONDS HABEN DEN VORTEIL, ERSCHWINGLICH ZU SEIN. DAS GILT AUCH FÜR DIE VON CORUM ASSET MANAGEMENT VERWALTETEN FONDS CORUM ORIGIN UND CORUM XL, DIE ZU DENJENIGEN MIT DER BESTEN WERTENTWICKLUNG AM MARKT GEHÖREN UND DEN AUFBAU EINER IMMOBILIENANLAGE ERMÖGLICHEN.

“

### LesEchos

Artikel veröffentlicht am 22.03.2019

**7.538**

Investoren



# > VORWORT



von Frédéric Puzin,  
Präsident der Geschäftsleitung  
von CORUM Asset Management



## CORUM XL 2019 – EIN JAHR VOLLER CHANCEN UND MÖGLICHKEITEN

Wie so oft wird das, was geschrieben und lange als selbstverständlich hingegenommen wurde, durch die Realität in Frage gestellt. Wer hätte 2015 - ein Jahr vor dem Brexit - gedacht, dass die Briten sich für den EU-Austritt entscheiden würden?

Heute, im April 2019, kann nun nicht mehr davon ausgegangen werden, dass sich der Brexit entsprechend unseren Annahmen Ende 2018 vollziehen wird, das heißt, im Rahmen einer Vereinbarung mit der Europäischen Union. Es ist auch nicht sicher, ob der EU-Austritt des Vereinigten Königreichs nicht erneut in Frage gestellt oder ein weiteres Mal aufgeschoben wird.

Bei CORUM XL sind wir davon überzeugt, **dass der Brexit Chancen und Möglichkeiten für Käufer bereithält**. In diesem Zusammenhang möchte ich auf Seite 12 des Jahresberichts 2018 und auf die dort dargelegte Analyse von Chief Investment Officer Philippe Cervesi verweisen.

Eines ist jedenfalls sicher: Die Märkte haben mit ihrem Herdenverhalten und den übertriebenen Reaktionen bereits das Worstcase-Szenario für den Brexit antizipiert, das durch die Kursentwicklung des Pfund Sterling weiter verstärkt wurde. Auf dem Höhepunkt der Finanzkrise, am 12. Januar 2008, lag das britische Pfund mit 1,04 Euro auf seinem niedrigsten Kurs seit der Einführung des Euros, wohingegen nach dem Referendum, am 1. August 2017, ein Tiefstand von 1,08 Euro erreicht wurde. Seitdem **ist der Kurs des Pfund Sterling stetig**

**gestiegen** und lag Ende März 2019 bei rund 1,17 Euro, obwohl es alles andere als sicher war, dass das britische Parlament der Vereinbarung zum EU-Austritt zustimmen würde. Im Schnitt wurden die Immobilienanlagen von CORUM XL zu einem britischen Pfund im Wert von 1,12 Euro getätigt. Die Währung hat also das Immobilienportfolio gegenüber dem durchschnittlichen Wechselkurs, zu dem das Immobilienportfolio erworben wurde, **bereits um 4 % aufgewertet**: Jetzt heißt es abwarten und Tee trinken!

Der britische Immobilienmarkt (außer London) bleibt für Käufer günstig. CORUM XL profitiert weiterhin davon und erwarb beispielsweise im Februar 2019 den Sitz der Bank Lloyds in Glasgow, der im Rahmen eines siebenjährigen Mietvertrags vermietet ist, zum Preis von 27 Mio. Euro mit einer Rendite von 6,32 %. Weitere Informationen über diesen Zukauf finden Sie in diesem Quartalsbericht.

Auf der Suche nach Anlagegelegenheiten wird sich CORUM XL in den kommenden Monaten um weitere Investments in **anderen Ländern** bemühen: CORUM XL ist bereits in sieben Ländern vertreten und wird seine Expansion dieses Jahr weiter vorantreiben. Als Nachteil für CORUM XL erweist sich lediglich die Tatsache, dass der Euro eine schwache Währung ist und nur wenige Länder gleichzeitig einen für Käufer interessanten Immobilienmarkt und einen günstigen Devisenkurs bieten. **Wir sind jedoch in Bezug auf die Geschäftsentwicklung 2019 zuversichtlich.**

# > 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

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



## MIETENTWICKLUNGEN

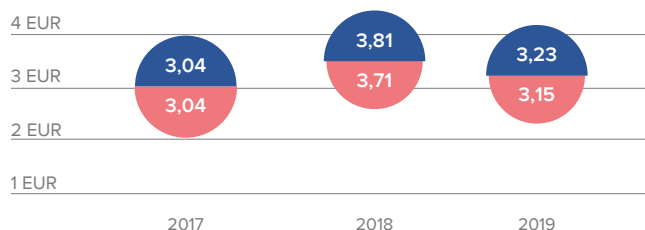
**Höhe der im ersten Quartal 2019 vereinnahmten Mieten:**  
7.989.000 Euro

**Keine Leerstände am 31.03.2019**

**Im ersten Quartal 2019 gab es keine Neuvermietung.**

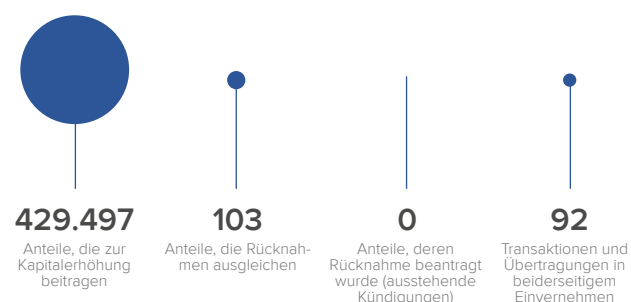
**Im ersten Quartal 2019 sind keine Mieter ausgezogen.**

## DURCHSCHNITTLICHE QUARTALSERGEBNISSE



● Durchschnittliches Ergebnis je Anteil in EUR  
● Durchschnittliche Dividende je Anteil in EUR

## TRANSAKTIONEN VON ANTEILEN IM QUARTAL



**„**

Nach der hervorragenden Wertentwicklung von CORUM XL 2018 beginnt auch das Jahr 2019 vielversprechend: Die Rendite übersteigt bereits das Ziel von 5 %.

**Jonathan Wasserman,**  
Vertriebsleiter

**“**

1. 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. 2. Die Mieten von Immobilien im Ausland unterliegen der Quellensteuer, die von CORUM gezahlt wird.

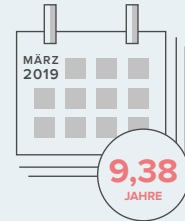
# > DAS PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

EINSCHLIESSLICH UNTERZEICHNETER KÄUFE



Mit CORUM XL investieren Sie in gewerbliche Mietimmobilien, ohne die Nachteile der Verwaltung in Kauf nehmen zu müssen (dieser Service ist in den Verwaltungsgebühren enthalten).

Vincent Dominique, Generaldirektor

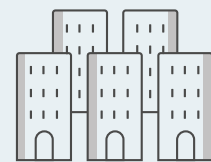


**DURCHSCHNITTliche DAUER, FÜR DIE SICH DIE MIETER ZUR ZAHLUNG IHRER MIETE VERPFLICHTET HABEN**



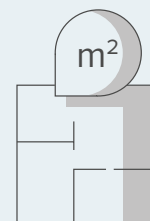
27

**ANZAHL DER MIETER**



15

**ANZAHL DER IMMOBILIENOBJEKTE**

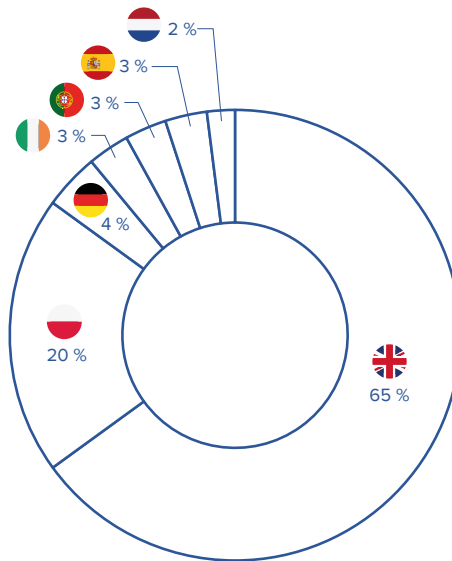


93.998  
**GESAMTFLÄCHE (M²)**



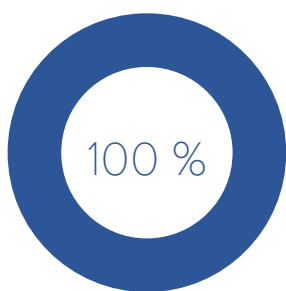
## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

(% des Verkehrswerts)

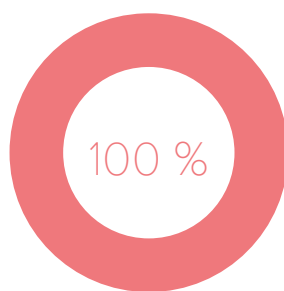


- Vereinigtes Königreich
- Polen
- Deutschland
- Irland
- Portugal
- Spanien
- Niederlande

## PHYSISCHE UND FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE IM ERSTEN QUARTAL 2019



**PHYSISCHE AUSLASTUNGSQUOTE**



**FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE**

## AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

(% des Verkehrswerts)



58 %  
**BÜROS**



37 %  
**GESCHÄFTSLOKALE**



3 %  
**INDUSTRIE**



2 %  
**HOTELS**

# > ZUKAUF

## VEREINIGTES KÖNIGREICH LLOYDS BANK GLASGOW

ERWORBEN AM 15.02.2019



**Kaufpreis:** 26,8 Mio. Euro  
**Anfangsrendite:** 6,30 %

**Fläche:** 7.154 m<sup>2</sup>  
**Mieter:** Lloyds Bank

**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:**  
7,3 Jahre fest

Das Bürogebäude mit einer Fläche von 7.154 m<sup>2</sup> liegt am Ufer des Flusses Clyde in Glasgow (Vereinigtes Königreich). Die Immobilie „Atlantic Quay 2“ befindet sich in einem dynamischen Geschäftsviertel mitten im Stadtzentrum, nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Das 1991 errichtete Gebäude verfügt zudem über ein Parkhaus mit 28 Einstellplätzen. Der Großraum Glasgow ist mit 1,2 Millionen Einwohnern das fünftgrößte Ballungsgebiet Großbritanniens. Die im Norden des Landes gelegene Stadt verfügt über eine gute Anbindung an das Schienennetz, das zu den am besten ausgebauten des Vereinigten Königreichs zählt.

Das Gebäude ist an Lloyds Bank vermietet, die neben HSBC, Barclays und der Royal Bank of Scotland zu den vier größten Banken des Vereinigten Königreichs zählt. Die Räumlichkeiten in Glasgow dienen dem technischen und operativen Support.

Der Anschaffungspreis der Immobilie beläuft sich auf 26,8 Mio. Euro mit einer Anfangsrendite von 6,30 % nach Abzug aller Kosten. Der Mieter hat sich zur Zahlung der Miete während 7,3 Jahren verpflichtet. Die Kosten und eventuell anfallende bauliche Maßnahmen gehen zu Lasten des Mieters.

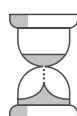
# > ÜBERBLICK

189 EUR

## ZEICHNUNGSPREIS SEIT DEM 1. APRIL 2018

Mindestinvestment für jeden neuen Investor: 1 Anteil

<b>Ein Anteil (inklusive aller Kosten)</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 Investitionsgelegenheiten	2,27 EUR
Rücknahmepreis	166,32 EUR



## WARTEZEIT BIS ZUR DIVIDENDENBERECHTIGUNG

Der Anspruch auf eine Dividende beginnt am **ERSTEN TAG DES SECHSTEN MONATS** nach der Zeichnung und der vollständigen Bezahlung der Anteile.

## RICHTWERTE ZUM 31.12.2018

Realisationswert (je Anteil)	157,90 EUR
Wiederherstellungswert (je Anteil)	191,28 EUR
Rücknahmepreis (je Anteil)	166,32 EUR

## ENTWICKLUNG DES KAPITALS

Datum	30.03.2019	31.12.2018
Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)	307.291.000 EUR	226.143.000 EUR
Stammkapital	243.881.000 EUR	179.479.000 EUR
Anzahl Anteile	1.625.878	1.196.523
Anzahl Investoren	7.538	5.497

## Risikohinweis

Investitionen in Immobilien sind mit spezifischen Risiken verbunden. Eine Investition in CORUM XL („CORUM XL“) ist als langfristige Investition ausgelegt.

Die empfohlene Haltedauer für die Anteile am Fonds liegt bei 8 (acht) bis 12 (zwölf) Jahren.

CORUM XL hat eine **eingeschränkte Liquidität**. CORUM XL kann nicht garantieren, dass die Anteilssinhaber ihre Anteile unmittelbar verkaufen oder eine Rücknahme ihrer Anteile erreichen können; der Rücknahmemechanismus – insbesondere für den Fall einer Aussetzung der Rücknahme – ist im Prospekt beschrieben.

Es besteht das Risiko des **Kapitalverlusts**. Die **Zahlung von Dividenden kann nicht garantiert werden** und kann schwanken. Der Betrag für den Verkauf der Anteile oder die Liquidation von CORUM XL kann nicht garantiert werden und wird von den Immobilienpreisen während der Investitionsperiode sowie den allgemeinen Finanzmarktbedingungen abhängen.

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 oder eines Teils davon.

**Investoren sollten vor einer Investition alle Risiken berücksichtigen, bevor sie in CORUM XL investieren.**

## Warnhinweis

Weder CORUM XL 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.

## Bedingungen für die Zeichnung der Kapitalerhöhung

Die Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management erhält bei Kapitalerhöhungen eine Zeichnungsgebühr von 12 % (inkl. Steuern) des Zeichnungspreises, die mit dem Emissionsagio verrechnet wird. Zeichnungen werden entgegengenommen, bis das genehmigte Stammkapital erreicht ist. Dieses beträgt 1.000.000.050 Euro. Im weiteren Verlauf werden Zeichnungen nur noch zum Ausgleich von Rücknahmeanträgen entgegengenommen.

## Bedingungen für die Anteilrückgabe durch Investoren

Da es sich bei dem Fonds um eine Gesellschaft mit variablem Kapital handelt, hat jeder Investor das Recht, vollständig oder teilweise aus der Gesellschaft auszuscheiden.

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 Einschreiben mit Rückschein zusammen mit den jeweiligen Anteilszertifikaten zuzustellen.

Die Anteile werden entsprechend storniert.

## Bedingungen für Veräußerungen

### 1. Direkte Veräußerung (in beidseitigem Einvernehmen - ohne Vermittlung der Gesellschaft CORUM)

Die Veräußerung wird frei zwischen den Parteien vereinbart. Investoren, die ihre Anteile veräußern möchten, können diese direkt an einen anderen Investor oder einen Dritten veräußern. In diesem Fall müssen sie ohne Hilfe der Verwaltungsgesellschaft einen Käufer finden und sich in eigener Verantwortung um alle Veräußerungsformalitäten kümmern.

Die Verwaltungsgesellschaft übernimmt lediglich die Eintragung der Veräußerung in das Anteilsregister. Eine Veräußerung von Anteilen gilt zum Datum ihrer Eintragung in das Anteilsregister als erfolgt.

### 2. Anspruch auf für die Anteile ausgeschüttete Dividende und Genehmigung (in beidseitigem Einvernehmen - ohne Vermittlung der Gesellschaft CORUM)

Für die Anteile des Veräußernden werden ab dem letzten Tag des Monats, der dem Veräußerungsdatum vorausgeht, keine Abschlagsdividenden mehr gezahlt und diese gewähren keinen Anspruch mehr auf andere Rechte. Der Käufer hat ab dem ersten Tag des Monats der Veräußerung Anspruch auf Dividenden. Die Veräußerung von Anteilen ist nicht genehmigungspflichtig.

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

Die Transaktionskosten sind vom Käufer zu tragen. Sie umfassen insbesondere die Registrierungsgebühren in Höhe von 5 % und eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 240 EUR inklusive aller Steuern.

## 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 sowie der letzte Quartalsbericht und der letzte Jahresbericht der 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. Die Hauptversammlung von CORUM XL findet am 18. April 2019 statt.



## 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 Anteil am ausgeschütteten Kapitalertrag). Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Leistung von CORUM für das Jahr gemessen werden.

**Anfangsrendite:** Es handelt sich um die Rendite einer Immobilie am Tag des Erwerbs, d.h. das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis einschließlich sämtlicher Kosten (einschließlich Maklergebühren und Steuern).

**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.



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. März 2019: 243.881.776 EUR  
SCPI-Sichtvermerk der AMF: Nr. 17-05 vom 17. März 2017. Französisches Amtsblatt BALO Nr. 33 vom 16. März 2018.

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 – Tel: +43 (0)1 205 107 3131 – [info@corum-am.com](mailto:info@corum-am.com)  
[www.corum-investment.at](http://www.corum-investment.at)