CORUM XL | HALBJAHRESBERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2022 NACH § 48 ABS 5 Z 6 AIFMG

Cork
Irland
Erworben am 20. Mai 2021

*** Weitere Informationen**
Sie finden alle Definitionen im Glossar auf der letzten Seite.

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. Wir empfehlen Ihnen eine Anlagedauer von zehn Jahren. Es besteht das Risiko des Kapitalverlusts. Die Erträge werden nicht garantiert. Ihre Höhe richtet sich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Wechselkurse. Wir weisen Sie darauf hin, dass CORUM Asset Management die Rücknahme Ihrer Anteile nicht garantiert. Und wie bei allen Investments ist die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

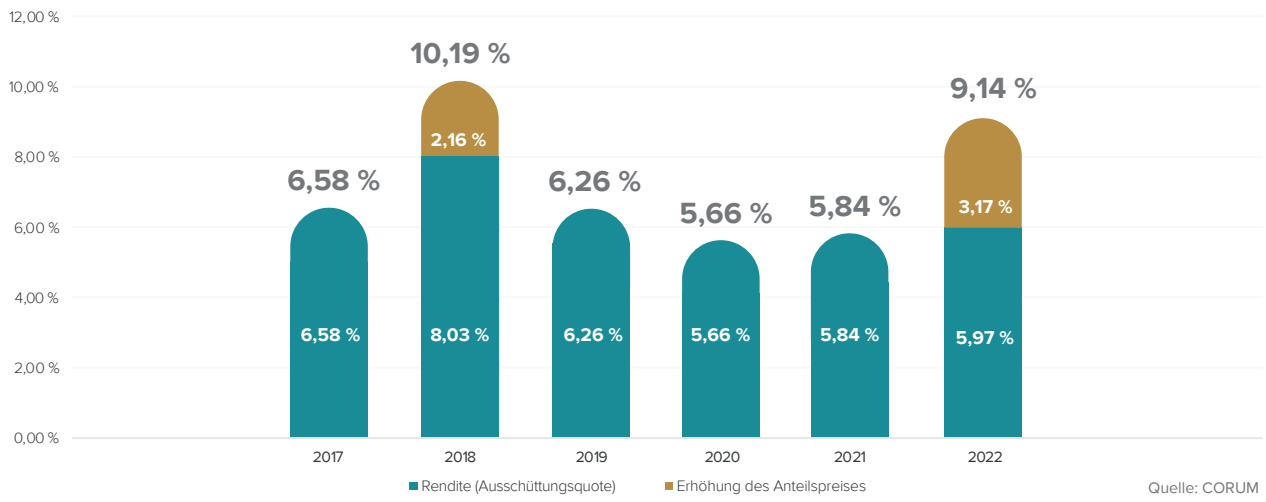
KENNZAHLEN

PERFORMANCE		HÖHE DER VEREINNAHMTEN MIETEN	JAHRESDIVIDENDE
5,97 %	**5,34 %**	**24 MIO. €**	**11,28 €**
Dividendenrendite 2022* (inkl. Zeichnungsgebühr)	Interner Zinsfuß* über 5 Jahre	im 4. Quartal 2022	pro Anteil

Wir möchten Sie daran erinnern, dass das jährliche Performanceziel bei 5 % (nicht garantiert) und das Ziel für den internen Zinsfuß über 10 Jahre bei 10 % liegt.

DIE PERFORMANCE IHRES FONDS CORUM XL

Jährliche Performance, die seit 2017, dem Jahr der Gründung von CORUM XL, erreicht wurde.



Quelle: CORUM

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung.

VORWORT

INVESTIEREN: EINE GEWINNBRINGENDE STRATEGIE, WENN DIE ZINSEN WIEDER STEIGEN!

Theoretisch kurbeln steigende Zinssätze die Renditen Ihrer Veranlagungen an. Damit Sie jedoch tatsächlich auf der Gewinnerseite stehen, muss die Performance über dem Inflationsniveau liegen. Bei CORUM XL ist das der Fall: Wenn man die ausbezahlten Mieten, die umverteilten Kapitalgewinne und die Erhöhung des Anteilspreises im letzten Juni zusammenzählt, hat Ihr Immobilienfonds im Jahr 2022 eine Performance von über 9 % verzeichnet.

Von Frédéric Puzin,
Gründer der CORUM-Gruppe

Seit zwei Jahrzehnten hören Sie regelmäßig, dass Geld nicht mehr viel wert ist, dass Sparen, bzw. Anlegen keine gute Idee ist und dass es sich manchmal sogar um eine verlustreiche Strategie handelt (ich denke da vor allem an die Rendite um die 0 % in den letzten Jahren beim Sparbuch und bei vielen Versicherungsverträgen...). Durch die Rückkehr der Inflation in diesem Jahr sind die Karten nun aber neu gemischt. Um dem Preisanstieg entgegenzuwirken, haben die Zentralbanken nämlich beschlossen, ihre Leitzinsen anzuheben, wodurch sie die Wirtschaftstätigkeit eines Landes regulieren können. Die Banken hatten somit ebenfalls keine andere Wahl, als ihre eigenen Zinssätze zu erhöhen. Das Ziel: die Inflation zu bremsen, indem die Investitions- und Konsumfähigkeit der Haushalte und Unternehmen eingeschränkt wird. In manchen Ländern ging dieser Plan zum Teil auf, da dort die Inflation statistisch gesehen geringer zu sein scheint als bei anderen europäischen Nachbarn. Ich verwende das Wort «scheint», weil wir alle als Verbraucher das Gefühl haben, dass es eine Diskrepanz zwischen der Realität unseres Alltags und den Statistiken gibt.

Die gute Nachricht in dieser komplexen Zeit ist also, dass es sich wieder lohnt Geld anzulegen. Das ist ein kleiner Ausgleich für teures Geld und die steigenden Zinsen. Voraussetzung ist aber, dass Sie Anlagen wählen, die über der Inflationsrate liegen können, an der Sie sich orientieren sollten. Mit einem Produkt, dessen Rendite unter der Inflationsrate liegt, verlieren Sie Geld. Mit einem Produkt, das eine höhere Rendite aufweist, können Sie trotzdem Geld verdienen. Und je höher die Inflation steigt, desto wichtiger ist es, die richtigen Produkte auszuwählen. Nehmen wir ein Produkt mit einer Rendite von 5 %: Wenn die Inflation bei 2 % liegt, bringt es Ihnen 3 % ein, wenn die Inflation jedoch auf 5 % steigt, bringt es Ihnen nichts mehr ein.

Unsere Verantwortung ist es, dafür zu sorgen, dass Ihre Veranlagungen immer gewinnbringend bleiben. Das gilt auch in Krisenzeiten. Um dies zu erreichen, hat Ihr Immobilienfonds in diesem Jahr mehrere Hebel in Bewegung gesetzt.

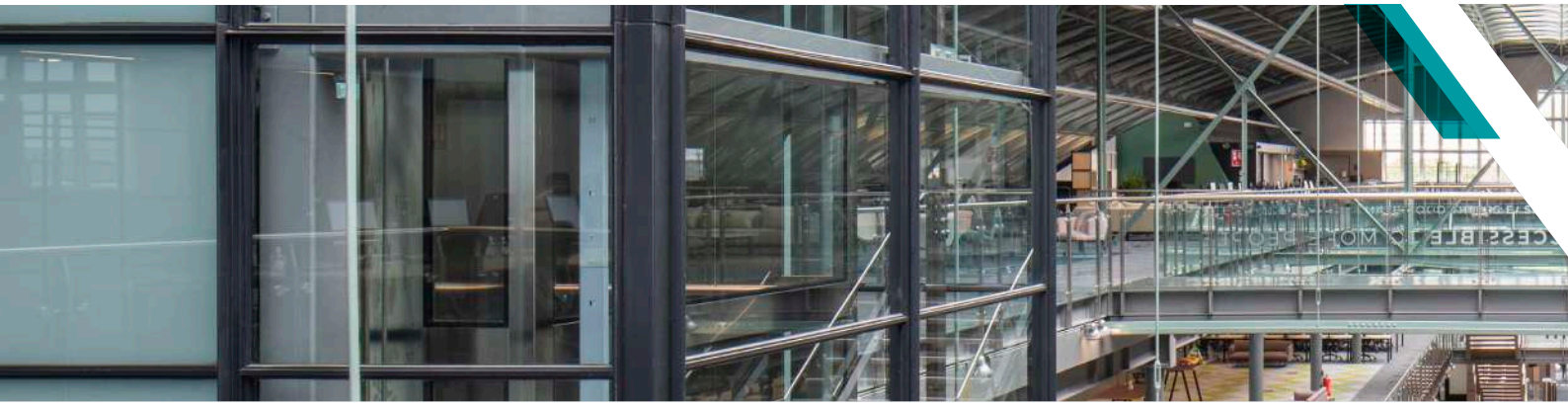
Drei Hebel, um die Performance anzukurbeln

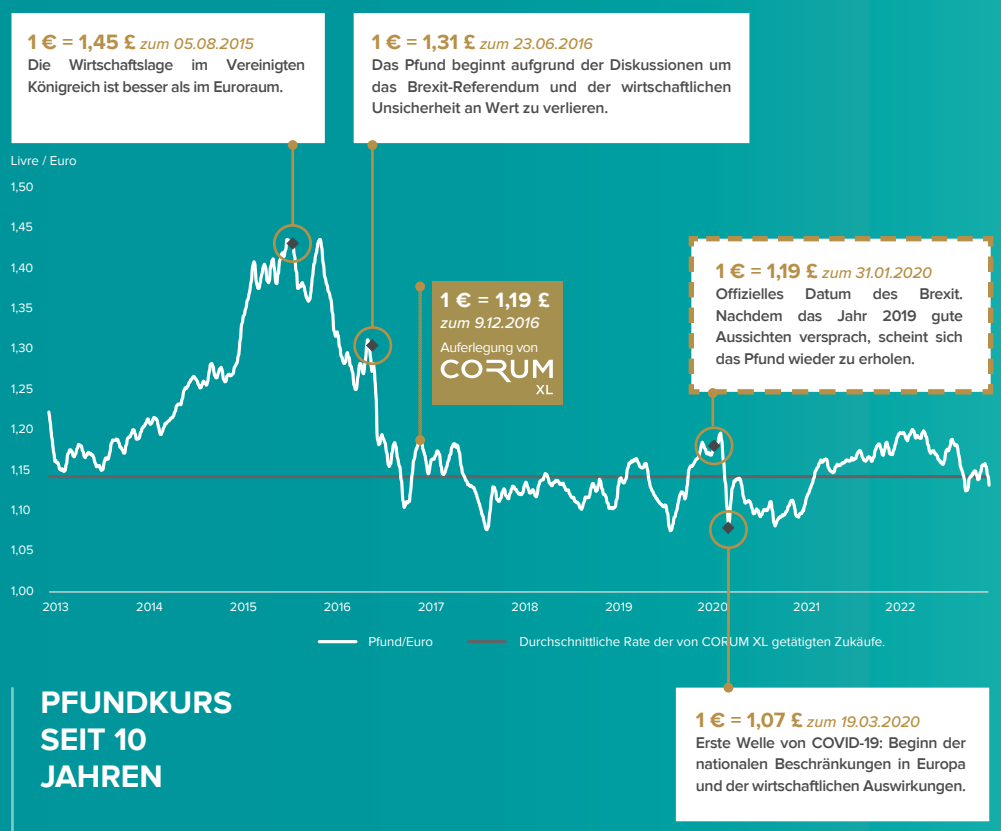
Erstens hat Ihnen CORUM XL monatliche Erträge (oder Dividenden) aus den Mieten der vom Fonds gehaltenen Immobilien ausbezahlt.

Zweitens hat Ihr Immobilienfonds in diesem Jahr zwei Gebäude in Finnland für insgesamt mehr als 12 Mio. € verkauft. Wie immer besteht das Ziel darin, Gelegenheiten zu nutzen, die sich bieten. So war dieser Verkauf zum Beispiel nicht geplant, aber er ist ein perfektes Beispiel für das antizyklische Vorgehen von CORUM XL angesichts eines Käufers, der bereit war, einen hohen Preis zu zahlen, um das Geschäftsgebäude zu erwerben. Durch die Transaktion konnte CORUM XL einen Gewinn von 2,5 Mio. € erzielen, was fast einem Drittel des Kaufpreises der Immobilie entspricht. Dieser Wertzuwachs wurde vollständig an Sie ausgeschüttet. Durch die Kumulierung der monatlichen Dividenden (d. h. einer Jahresrendite von 5,85 %) - die von streng ausgewählten Mietern gezahlt werden - und der Wertsteigerungen (d. h. 0,12 %) kann CORUM XL für 2022 eine Rendite von 5,97 % ausweisen und damit das sechste Jahr in Folge sein Ziel von 5 % übertreffen. Eine Performance, die auf die antizyklische Strategie und die breite Diversifizierung der Investitionen sowie auf die Auswahl solider Mieter zurückzuführen ist.

Drittens hat CORUM XL am 1. Juni den Anteilspreis um fast 3,2 % erhöht, was mit der Wertsteigerung seines Vermögensbestandes zusammenhängt. Diese Erhöhung spiegelt die Qualität der gehaltenen Immobilien wider, aber auch unser Vertrauen in die Zukunft trotz des unsicheren wirtschaftlichen Umfelds. Das Wichtigste für Sie ist, dass die gesamte Wertschöpfung auch tatsächlich in Ihrer Tasche, bzw. auf Ihrem Konto landet: erhaltene Mieten + ausgeschüttete Kapitalgewinne + Wertsteigerung des Vermögens durch die Neubewertung des Anteilspreises Ihres Immobilienfonds.

Das bezeichnen wir als reale Wertentwicklung, nicht zu verwechseln mit dem von einigen Mitbewerbern angepriesenen Gesamtleistungsindex,





PFUNDKURS SEIT 10 JAHREN

Das Pfund gewinnt an Wert
Das Fondsvermögen gewinnt an Wert, aber weniger Gelegenheiten für Zukäufe.

Das Pfund verliert an Wert
Das Fondsvermögen verliert an Wert, aber es gibt gute Gelegenheiten für günstige Zukäufe.

der die Wertsteigerung der Immobilien einschließt, auch wenn diese nicht über die Erhöhung des Anteilspreises an die Investoren weitergegeben wird. Vorsicht also: Man vergleicht nicht Äpfel mit Birnen...

Wenn wir Ihnen mitteilen, dass CORUM XL im Jahr 2022 eine reale Rendite von 9,14 % erzielt hat, entspricht dies tatsächlich dem, was Sie in diesem Jahr für Ihre Investitionen erhalten haben.

Währung weiterhin günstig für Käufe auf dem britischen Markt

Natürlich will CORUM XL weiterhin eine möglichst hohe Wertentwicklung erzielen, indem der Fonds Immobilien mit hohen Renditen auswählt. Zu diesem Zweck setzt er seine antizyklische Strategie fort, insbesondere durch Käufe in Großbritannien, um von dem im Vergleich zum Euro immer noch niedrigen Kurs des Pfund Sterling zu profitieren. Auf diesem Markt erwarb CORUM XL seine Immobilien zu einem durchschnittlichen Kurs von 1,14 Euro für 1 Pfund. Die Investition in eine Fremdwährung wird Ihnen systematisch als Risikofaktor für Ihre Anlagen dargestellt: Wir bei CORUM sind jedoch davon überzeugt, dass es sich um eine echte Chance handelt, wenn der Kurs dieser Währung historisch niedrig ist. Denn in ein und demselben Jahr mussten die Briten den Verlust ihrer Königin verkraften, hatten drei Premierminister und sahen sich mit einer galoppierenden Inflation konfrontiert.

Und all das nach sechs Jahren Psychodrama im Zusammenhang mit dem Brexit. All diese Parameter halten zu unserer großen Freude das Pfund niedrig, so dass Investitionen zu interessanten Bedingungen getätigt werden können. Und es bewirkt, dass das Pfund trotz all dieser Faktoren über 1,14 € liegt, zu dem wir das Vermögen gekauft haben, und auch über 1,07 €, dem Tiefstkurs, der am 19. März 2020 in einem von der COVID-19-Epidemie und den Auswirkungen des Brexit-Referendums geprägten Umfeld verzeichnet wurde. Bestärkt durch all diese Umstände, unterzeichnete Ihr Immobilienfonds in diesem Quartal mehrere Ankäufe in der Nähe des Flughafens Heathrow und in Wimbledon zu einem Pfundkurs von 1,15 €. Somit war das Jahr 2022 letztlich besonders günstig für Käufe auf dem britischen Markt, sogar in London und seinen Vororten, die bislang immer noch zu teuer waren. Da sich dieses Kauffenster wieder geöffnet hat, will CORUM XL es nutzen!

Unsere Wünsche für das neue Jahr? Auf diesem Weg weiterzumachen und Sie und jeden unserer 100.000 Investoren weiterhin zufrieden zu stellen!

Das gesamte Team wünscht Ihnen gemeinsam mit mir ein erfolgreiches Jahr 2023!

WERTENTWICKLUNG

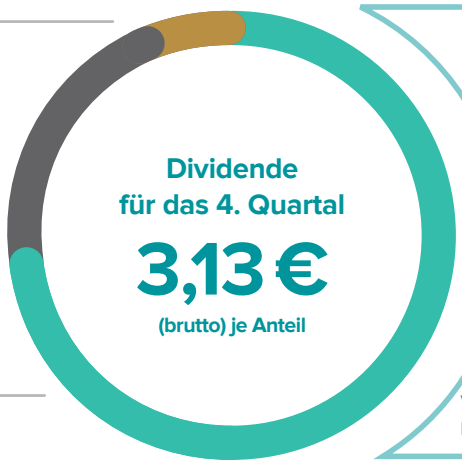
Die folgenden Angaben betreffen die vergangenen Jahre. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung von CORUM XL. Wie bei allen Immobilienanlagen ist das Kapital nicht garantiert und der Wert eines CORUM XL-Anteils sowie die Anlageerträge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

DIVIDENDE JE ANTEIL[1]

0,22 €
Bruttodividende aus dem Verkauf einer Immobilie

0,62 €
Teil der ausländischen Quellensteuer von CORUM XL[2]

2,29 €
An die Mieten gebundene Nettodividende, erhalten im 4. Quartal 2022



Die Nettodividende des 4. Quartals 2022 wurde wie folgt ausbezahlt:
0,74 € am 10. November 2022
0,71 € am 12. Dezember 2022
0,84 € am 10. Jänner 2023

Nächste Dividendenausschüttung voraussichtlich am: **10. Februar 2023**

9,75 €
(brutto) je Anteil
Voraussichtliche Dividende für 2023, berechnet auf Grundlage des nicht garantierten jährlichen Ertragsziels von 5 %.

DIE ENTWICKLUNG IHRES FONDS

40 109
Investoren
zum 31.12.2022

davon **2 638**
in diesem Quartal dem Investorenkreis von CORUM XL beigetreten

Dieses Quartal

506 190	19 023	3 452	0
neue Anteile, die zur Kapitalerhöhung beitragen	durch die vereinnahmten Mittelzuflüsse ausgeglichene Rücknahmen	zwischen Investoren veräußerte Anteile	Anteile, deren Rücknahme beantragt wurde (ausstehende Kündigungen)

KAPITALENTWICKLUNG

Datum	31.12.2022	31.12.2021
Kapitalisierung* (ausgedrückt als Zeichnungspreis)	1 661 Mio. €	1 209 Mio. €
Stammkapital*	1 277 Mio. €	959 Mio. €
Anzahl Anteile	8 516 662	6 396 054
Anzahl Investoren	40 109	29 736

ZEICHNUNGSPREIS SEIT DEM 1. JUNI 2022

Ein Anteil (inkl. Kosten und Zeichnungsgebühr)	**195,00 €**
Nennwert (seit Gründung)	150,00 €
Emissionsagio	45,00 €
davon zu entrichtende Zeichnungsgebühr:	
- Kosten für die Mittelbeschaffung	21,06 €
- Kosten für die Suche nach Investitionsgelegenheiten	2,34 €
davon mit dem Erwerb von Immobilien verbundene Kosten	21,60 €

RICHTWERTE ZUM 31. DEZEMBER 2021

Realisationswert* (je Anteil)	163,63 €
Wiederherstellungswert* (je Anteil)	199,25 €
IFI-Wert* (je Anteil)	166,32 €

VERKAUFSPREIS PRO ANTEIL SEIT DEM 1. JUNI 2022

Aktueller Zeichnungspreis je Anteil, abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr. **171,60 €**

BEGINN DES DIVIDENDEN-ANSPRUCHS
1. TAG DES 6. MONATS
nach der Zeichnung und der vollständigen Bezahlung der Anteile

*** Weitere Informationen**
Sie finden alle Definitionen im Glossar auf der letzten Seite.

[1] Die Höhe der ausgeschütteten Erträge entspricht der Brutto-Abschlagsdividende, dividiert durch die Anzahl der gehaltenen Anteile, und versteht sich für einen Investor, der am 1. Tag des Quartals Anspruch auf die Dividende seiner Anteile hat.

[2] Auf die Mieteinnahmen aus im Ausland gelegenen Immobilien werden von Ihrem Fonds Quellensteuern erhoben, die in Österreich entweder durch die Gewährung einer Steuergutschrift in der Einkommensteuererklärung oder durch den Mechanismus des effektiven Steuersatzes (ausländische Einkünfte, die in Österreich nicht steuerpflichtig sind, aber bei der Berechnung des effektiven Steuersatzes berücksichtigt werden) neutralisiert werden. Der von Ihrem Fonds gezahlte ausländische Steuerbetrag mindert die Abschlagszahlungen auf Dividenden.

PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

DER IMMOBILIENBESTAND AUF EINEN BLICK
(zum 31. Dezember 2022)

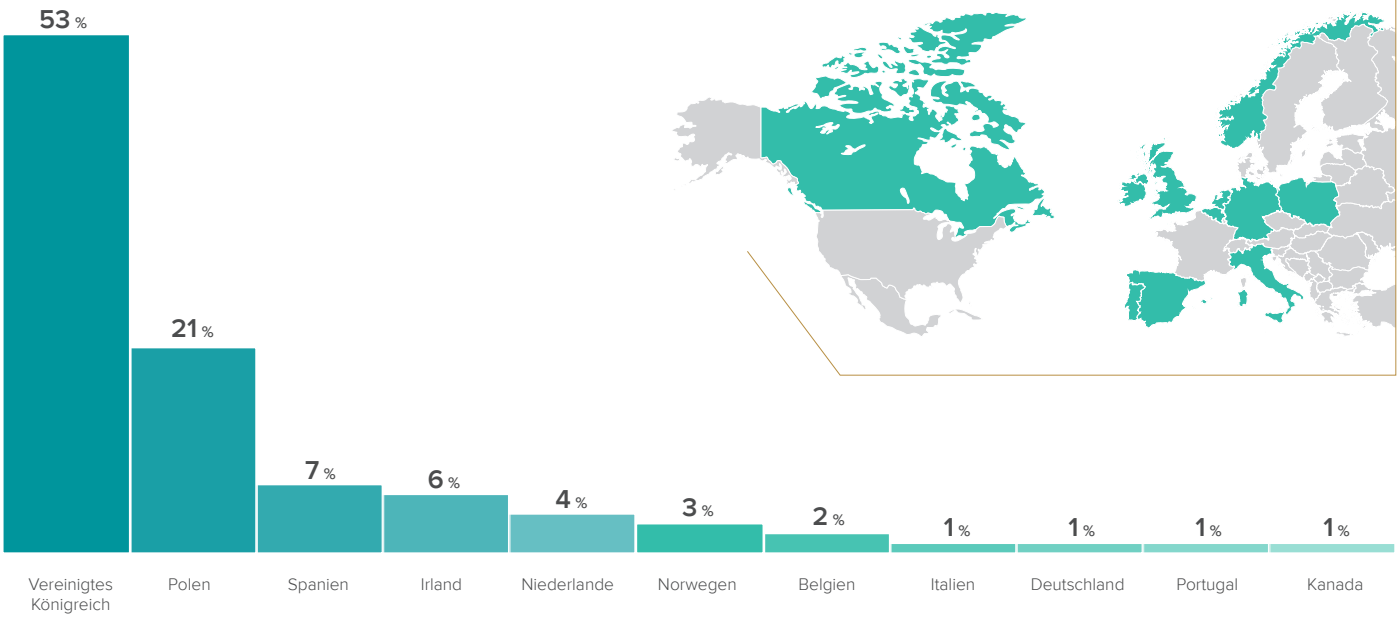
70
Anzahl der Immobilienobjekte

176
Anzahl der Mieter

6,56 JAHRE
Durchschnittliche Dauer, für die sich die Mieter zur Zahlung ihrer Miete verpflichtet haben.

574 207 m²
Gesamtfläche (davon leerstehende Fläche: 22 288 m²)

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG
(zum 31. Dezember 2022, % des Verkehrswerts)



AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN
(zum 31. Dezember 2022, % des Verkehrswerts)

75 % BÜROS

15 % HANDEL

4 % INDUSTRIE

3 % HOTELS

2 % GESUND-HEITSWESEN

1 % LOGISTIK

AUSLASTUNGSQUOTE
(im 4. Quartal 2022)

FINANZIELLE AUSLASTUNGSQUOTE	PHYSISCHE AUSLASTUNGSQUOTE
99,16 %	**96,12 %**

- Davon **0,10 %** mietfreie Zeit
- **0,84 %Suche nach Mietern**

Unbelegte Räumlichkeiten: (14 Geschäftslokale))

- Warschau LBP (1 157 m²)
- Warschau F2 (3 885 m²)
- Krakau (320 m²)
- Belfast (1 969 m²)
- Cork (3 100 m²)
- Barcelona (506 m²)
- Reading (257 m²)
- Welwyn (691 m²)
- Maastricht (415 m²)
- Madrid - Nodo (6 031 m²)
- Kents Hill K1 & K2 (420 m²)
- Krakau- Axis (694 m²) [1]
- Manchester St-James (2453 m²) [1]
- Wimbledon (390 m²) [1]

2 Verkäufe im 4. Quartal 2022

[1] Davon im vierten Quartal 2022 gekündigt

ZUKÄUFE

Die von CORUM XL im Laufe des Quartals getätigten Investitionen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Anfangsrendite der Immobilien berücksichtigt nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED

STAINES-UPON-THAMES

ERWORBEN AM 25. NOVEMBER 2022

Kaufpreis: 26 Mio. €
Anfangsrendite: 6,6 %

Fläche: 5 000 m²
Art: Büros

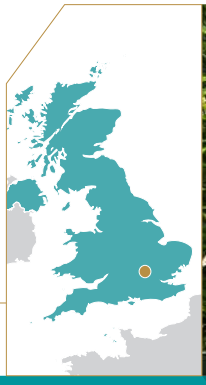
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: 7,9 Jahre
Mieter: Automatic Data Processing Limited

Das Gebäude befindet sich in der Stadt Staines-upon-Thames, 27 km westlich von London. Es befindet sich in dem gemischten Stadtteil Causeway Park, der unter anderem Büroflächen, Hotels und Lebensmittelgeschäfte beherbergt. Zu den wichtigsten Unternehmen in der Gegend gehören Gartners, Samsung, Salesforces und Shell. Die Nähe zum Fluss Themse macht die Gegend zu einem beliebten und attraktiven Lebens- und Arbeitsort für Engländer. Das erworbene Gebäude ist vollständig mit Büroflächen der Firma Automatic Data Processing Limited belegt, die Software und Dienstleistungen für die Verwaltung von Personal anbietet. Es handelt sich um eine britische Tochtergesellschaft des US-amerikanischen Unternehmens ADP, das im US-Aktienindex NASDAQ und im S&P 500 gelistet ist. Das Unternehmen genießt auf den Märkten ein gutes Finanzrating und wird bis 2020 einen Umsatz von 14 Milliarden US-Dollar erwirtschaften. Das Unternehmen nutzt das Gebäude im Rahmen eines «Triple-Net»-Mietvertrags, in dem alle Kosten und Arbeiten vom Mieter getragen werden.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

KUEHNE+NAGEL

MILTON KEYNES



ERWORBEN AM 9. DEZEMBER 2022

Kaufpreis: 6 Mio. €
Anfangsrendite: 6,6 %

Fläche: 1 219 m²
Art: Büros

Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: 10 Jahre
Mieter: Kuehne+Nagel

Nach dem Kauf der Gebäude K1 und K2 in Kents Hill im August 2022 vervollständigt CORUM XL das Immobilienpaket mit dem Gebäude K3. Die gesamte Transaktion stellt eine Investition von 22,3 Mio. € und eine Rendite von 7,8% dar (Jahresmiete im Verhältnis zum Kaufpreis des Gebäudes einschließlich aller Kosten). Die Gebäude befinden sich in der Stadt Milton Keynes, die etwa 60 km nordwestlich vom Zentrum Londons liegt. Die Stadt mit 250.000 Einwohnern hat eine direkte Zugverbindung zum Londoner Hauptbahnhof Euston (30-35 min Fahrzeit). Laut einem von The Center for Economics and Business Research erstellten Bericht soll sie im Jahr 2023 zu den Top 10 der Städte mit dem schnellsten Wirtschaftswachstum im Vereinigten Königreich gehören. Darüber hinaus wird die Stadt regelmäßig in nationalen Rankings zur Entwicklung von Start-ups sowie zu den besten Arbeitsplätzen genannt. Das Gebäude wird für eine feste Laufzeit von 10 Jahren vollständig an das Unternehmen Kuehne+Nagel vermietet. Dabei handelt es sich um das weltweit größte See- und Luftfrachtunternehmen. Das in der Schweiz börsennotierte Unternehmen ist in über 100 Ländern tätig und beschäftigt mehr als 80.000 Mitarbeiter.

ZUKÄUFE

Die von CORUM XL im Laufe des Quartals getätigten Investitionen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Anfangsrendite der Immobilien berücksichtigt nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

MEHRERE MIETER

WIMBLEDON

ERWORBEN AM 23. DEZEMBER 2022

Kaufpreis: 36 Mio. €
Anfangsrendite: 6,6 %

Fläche: 3 702 m²
Art: Büros

Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: 4,3 Jahre
Mieter: Fortius London Limited, Lendscape Limited...

Das Gebäude befindet sich im Stadtteil Wimbledon im Südwesten Londons. Weltweit bekannt für das berühmte Tennisturnier, das jedes Jahr im Juni stattfindet, ist Wimbledon ein beliebter Stadtteil der Engländer. Das im Jahr 1989 erbaute Gebäude wurde zwischen 2019 und 2020 vollständig renoviert und erhielt darüber hinaus die BREEAM-Umweltzertifizierung «sehr gut» und die B-Bewertung für seine Energieeffizienz. Das Gebäude ist an vier Unternehmen im Rahmen von «Triple-Net»-Mietverträgen vermietet, bei denen die Nebenkosten und Arbeiten von den Nutzern getragen werden. Der Hauptmieter ist Fortius London Limited, die größte orthopädische Gruppe im Vereinigten Königreich, die von der FIFA (Fédération Internationale de Football) anerkannt ist. Weitere Mieter sind Lendscape Limited, ein kleines Unternehmen, das Dienstleistungssoftware für Banken und Finanzinstitute anbietet, und KPS Digital, ein europaweit tätiges Unternehmen, das Unternehmen bei der digitalen Transformation unterstützt. Der letzte Mieter ist ATP Media Operations Limited, der globale Zweig für die Produktion, Vermarktung und Verbreitung von Bildern und Inhalten aus dem ATP-Tenniscircuit.

VERKÄUFE

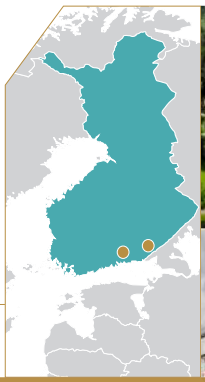
Die von CORUM XL im Laufe des Quartals getätigten Veräußerungen sind kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

FINNLAND

TOKMANNI GROUP OYJ

IMATRA, KOUVOLA

VERKAUFT AM 28. DEZEMBER 2022



Erworben am 25. Juni 2019
Kaufpreis: 10 Mio. €

Veräußerungspreis: 12 Mio. €
Mehrwert: 2,5 Mio.€

Mieter: Tokmanni Group Oyj, ...

CORUM XL realisiert seinen ersten Verkauf auf finnischem Boden und seinen zweiten seit seiner Gründung. Der Fonds veräußert zwei Gebäude in den Städten Imatra und Kouvola für einen Gesamtbetrag von 12 Millionen € und erzielt damit einen Nettogewinn von über 2 Millionen €. Die im Jahr 2019 erworbene Immobilie war die erste Investition des Fonds in Finnland. Der Käufer, ein finnischer Immobilienkonzern, machte ein Angebot für die beiden Gebäude, obwohl diese nicht zum Verkauf standen. Diese Veräußerung, die nicht geplant war, verdeutlicht das opportunistische Vorgehen von CORUM. Angesichts eines Käufers, der bereit war, einen hohen Preis für das Geschäftsgebäude zu zahlen, das ihn interessierte, nutzte CORUM XL die sich bietende Gelegenheit. Der Käufer war insbesondere von der Rendite, der Restlaufzeit des Mietvertrags und den soliden Mietern überzeugt. Der Hauptnutzer der beiden Standorte ist Tokmanni Group Oyj, eine der größten Discountketten in Finnland mit fast 200 Filialen im Land. Sie sind im Übrigen Teil des bestehenden Immobilienportfolios des Käufers.

DER EINFLUSS VON WÄHRUNGEN

CORUM XL wurde im Jahr 2017 auferlegt und ist der erste SCPI, der außerhalb der Eurozone investiert hat. Er stützt sich auf eine Anlagestrategie, die Immobilienzyklen mit den Chancen der Währungskurse kombiniert und sein Vermögen geografisch diversifiziert. Das bedeutet, dass er von steigenden und fallenden Währungskursen profitiert, um diese als Performancehebel zu nutzen. Das Ergebnis ist ein Gewerbeimmobilienfonds mit zwei Gesichtern: mehr Potenzial, aber auch mehr Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit Wechselkursen. Nehmen wir das britische Pfund Sterling, um die Funktionsweise zu verstehen:

DAS PFUND VERLIERT AN WERT

DAS PFUND GEWINNT AN WERT

Die Experten, die Ihren Fonds CORUM XL verwalten, bevorzugen einen «niedrigen» Pfund, um Immobilien im Vereinigten Königreich zu erwerben.

Die mietbezogenen Dividenden aus den Immobilien im Vereinigten Königreich sind aufgrund des Umrechnungskurses £ - € etwas niedriger.

CORUM XL nimmt dann Mieten in Pfund (£) ein, die er in Euro (€) umrechnet, um sie als Dividenden an seine Investoren auszuschütten.

Die mietbezogenen Dividenden aus den Immobilien im Vereinigten Königreich sind aufgrund des Umrechnungskurses £→ € etwas höher.

Der Vermögenswert sinkt und der Anteilspreis bietet weniger Chancen auf eine Aufwertung.

Das Vermögen wird jedes Jahr zum 31. Dezember von einem unabhängigen Sachverständigen in Pfund bewertet.

Der Vermögenswert steigt und der Anteilspreis kann potenziell aufgewertet werden.

Die Experten, die Ihren Fonds CORUM XL verwalten, nutzen einen Anstieg des Pfunds, um Immobilien im Vereinigten Königreich gewinnbringend zu verkaufen.

Egal, ob das Pfund an Wert gewinnt oder verliert, wichtig bleibt die Fähigkeit von CORUM XL, gute Gelegenheiten zu nutzen, aber auch gut über Zukäufe zu verhandeln. Mit hohen Renditen zu kaufen, ermöglicht es uns, die negativen Auswirkungen eines fallenden Währungskurses auf die Mieten und damit auf die Rendite Ihres Vermögens zu begrenzen. Nehmen wir als Beispiel eine Immobilie, die zu 6,84 % bei unserem Durchschnittskurs von 1 £ = 1,14 € gekauft wurde: Bei 1 £ = 1,20 € würde die Rendite 7,19 % erreichen und bei 1 £ = 1,10 €, nur 6,59 %.

GEBÜHREN IM ZUSAMMENHANG MIT DER VERWALTUNG DES FONDS

(zum 31.12.2022)

Wir setzen alles daran, die uns anvertrauten Investitionen zu verwalten und zu vermehren. Und da jede Arbeit ihren Lohn verdient, sind die unten aufgeführten Gebühren die Gegenleistung für unsere tägliche Arbeit im Dienste Ihrer Ersparnisse. Da die Investition in den Fonds wie jede andere Anlage mit bestimmten Kosten verbunden ist, empfehlen wir Ihnen, Ihre Anteile über einen Zeitraum von mindestens 8 bis 10 Jahren zu halten, damit sich die Zeichnungs- und Verwaltungskosten amortisieren können.

Bedenken Sie, dass die (nicht garantierten) Dividenden, die Sie monatlich erhalten, nach Abzug all dieser Kosten gezahlt werden. Das Performanceziel Ihres Fonds ist ohne Gebühren und wird auf 100 % des uns anvertrauten Betrags berechnet.

EINSTIEGSGEBÜHR

wird vom investierten Betrag abgezogen

Zeichnungsgebühr	12 % [1] je Anteil

Sie beinhaltet:
- Immobiliensuche,
- Mittelbeschaffung. Diese ermöglicht die Umsetzung des Investitionsplans.

Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:
- **Maklergebühren (3,6 % des Kaufpreises[2]),**
- **Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufspreises[2]),**
- **Grundbucheintragung (1,1 % des Kaufspreises[2]),**
- **Notariats- und Anwaltskosten (1-3 % des Kaufspreises[2]).**

AUSSTIEGSGEBÜHR

wird vom investierten Betrag abgezogen

Gebühr für die Veräußerung von Anteilen	0 €

CORUM XL erhebt keine Gebühr für den Verkauf oder die Übertragung von Anteilen.

Gebühr für die frühzeitige Rückgabe	0 % des Wiederverkaufspreises des Anteils

CORUM XL erhebt keine Gebühr für die vorzeitige Rücknahme von Anteilen.

GEBÜHR FÜR DIE VERWALTUNG IHRER INVESTITION

wird direkt von den erhaltenen Mieteinnahmen abgezogen

Verwaltungsgebühr	13,2 % [1] der eingenommenen Mieten innerhalb der Eurozone, 16,8 % [1] der eingenommenen Mieten außerhalb der Eurozone

Sie beinhaltet:
- Mieterverwaltung,
- Instandhaltung und Aufwertung der Gebäude,
- Einzug der Mieten und Weiterverteilung in Form von Dividenden usw.

Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:
- **Maklergebühren (bis zu 3 Brutto-Monatsmieten [4]),**
- **Verwaltungsgebühr (3,80 €/m² pro Jahr [3])**
- **Steuern und Abgaben,**
- **Abschluss verschiedener Versicherungen usw.**

Gebühr zur Überwachung und Steuerung der Arbeiten	1 % des Betrags der durchgeführten Arbeiten (ohne MwSt.)

Sie beinhaltet:
- Durchführung und Überwachung von Großprojekten,
- Koordination mit den Architekten,
- Kosten für Planungsbüros usw.

Im Vergleich zu direkten Immobilieninvestitionen:
- **Provisionen für Arbeiten eines Bauunternehmers,**
- **Gebühr der Hausverwaltung für Bauarbeiten.**

Gebühr für Zukäufe	0 % des Kaufpreises des Verkäufers

CORUM XL erhebt keine Gebühr für Zukäufe.
Sie beinhaltet:
- Suche nach Immobilien,
- Verhandlung von Mietverträgen usw.

Gebühr für die Veräußerung von Immobilien	5 % [1] des Nettoverkaufspreises, wenn die Wertsteigerung höher ist als 5 % (des Verkaufspreises)

Sie beinhaltet:
- Festlegung der Veräußerungsstrategie
- Management und die Verhandlung des Verkaufs usw.

CORUM XL erhebt keine Gebühr im Zusammenhang mit seiner Rolle als Immobilienmakler im Rahmen seiner Aktivitäten zum Erwerb und zur Veräußerung von Immobilien (d. h. keine Maklergebühren).

1. Inklusive aller Steuern 2. Quelle: immobilien.derstandard.at 3. Quelle: www.ovi.at 4 Quelle: immoverkauf24.at

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.

Risikohinweis

Immobilienanlagen weisen spezifische Risiken auf. Die Veranlagung in CORUM XL SCPI („CORUM XL“) ist als langfristige Veranlagung vorgesehen. Der empfohlene Haltezeitraum für die Veranlagungen liegt bei 10 Jahren. Die Liquidität von CORUM XL ist eingeschränkt. CORUM XL und die Verwaltungsgesellschaft können nicht garantieren, dass Gesellschafter in der Lage sein werden, ihre Anteile zu verkaufen oder eine Rücknahme ihrer Anteile zu erreichen. Der Ausstieg aus der Veranlagung hängt von der Existenz eines Käufers für die Anteile oder der Möglichkeit der Rücknahme ab. 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 XL 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.

AUFRUF ZUR BEWERBUNG

Die Investoren von CORUM XL, die für den Aufsichtsrat kandidieren möchten (Mindestbesitz von 100 Anteilen), von denen 8 Posten zu besetzen sind, werden gebeten, sich mit CORUM Asset Management in Verbindung zu setzen, um die Dokumente zu erhalten, die ausgefüllt vor dem 24. Februar 2023 zurückzusenden sind.

Prospekthinweis

Für CORUM XL wurde ein Kapitalmarktprospekt in der aktualisierten Fassung (samt Nachtrag) gemäß Schema A und Schema B des Kapitalmarktgesetzes 2019 („KMG 2019“) veröffentlicht. Allfällige weitere Prospektnachträge werden ebenfalls veröffentlicht. Der Prospekt kann kostenfrei bei der Zweigniederlassung CORUM Asset Management Austria Branch, Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien angefordert werden. Veröffentlichungen der Dokumente erfolgen unter der Adresse https://www.corum-investments.at/unsere-fonds/corum-xl/dokumente. 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, Halbjahresbericht und Rechenschaftsbericht gemäß § 9 Z 4 KMG 2019 können ebenfalls über die genannten Adressen bezogen werden. Die Dokumente stehen kostenfrei und in deutscher Sprache zur Verfügung.

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 2.000.000.000 € Im weiteren Verlauf werden Zeichnungen nur noch zum Ausgleich von Rücknahmeanträgen entgegengenommen.

Bedingungen für die Anteilsrückgabe durch Investoren

Der Immobilienfonds ist eine Gesellschaft mit variablem Kapital. Demzufolge hat jeder Investor 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. **171,60** € je Anteil seit 1. Juni 2022. 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. Investoren, die ihre Anteile übertragen möchten, können diese direkt an einen anderen Investor 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 ausgeschüttete 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.Gebühr für die Veräußerung von Anteilen: Die Verwaltungsgesellschaft erhebt keine Gebühren für die Übertragung von Anteilen. Registrierungsgebühren zu Lasten des Käufers sind an das Finanzamt zu zahlen.

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 erhältlich. Änderungen der Postanschrift, der Bankverbindung oder der Anlageoption müssen zeitnah in Ihrem persönlichen Bereich eingegeben werden, wobei gegebenenfalls die erforderlichen Belege beizufügen sind. Die Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management muss zeitnah und vor Monatsende über Änderungen des Steuerstatus und andere Änderungen informiert werden, wobei gegebenenfalls die erforderlichen Belege beizufügen sind.

GLOSSAR

Anfangsrendite: Immobilienrendite zum Zeitpunkt des Erwerbs, d.h. die Jahresmiete im Verhältnis zum Kaufpreis einschließlich aller Kosten des Gebäudes (einschließlich Eintragungsgebühre und Vermarktungsgebühr). Die Rendite der Immobilien bei Erwerb berücksichtigt nicht die Kosten des Fonds und sagt nichts über ihre jährliche Performance aus.

Dividendenrendite: Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Bruttodividende, vor österreichischen und ausländischen Abgaben (die vom Fonds im Namen des Investors gezahlt werden), ausgeschüttet (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag von 0,12 % im Jahr 2022) für das Jahr N, dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Januar des Jahres N. Durch diese Kennzahl kann die finanzielle Leistung von CORUM XL für das Jahr gemessen werden.

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

IFI-Wert (impôt sur la fortune immobilière): entspricht dem Wert, der im Rahmen der Besteuerung des IFI angegeben werden muss. Es handelt sich um den Rücknahmepreis, auf den ein Koeffizient angewendet wird (der den Anteil der Immobilien am Veräußerungswert des Fonds darstellt).

Interner Zinsfuß (IZF): Misst die Rentabilität der Anlage während eines bestimmten Zeitraums. Er berücksichtigt die Entwicklung des Anteilswerts, die im Berichtszeitraum ausgeschütteten Dividenden sowie die vom Investor zu tragenden Zeichnungs- und Verwaltungsgebühren.

Kapitalisierung: Entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM XL, multipliziert mit dem Anteilspreis am 31.12.22: 8 516 662 Anteile * 195 € = 1,661 Milliarden €

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.

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

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

Stammkapital: Entspricht der Gesamtzahl der Anteile von CORUM XL, multipliziert mit dem

Nennwert eines Anteils: 8 516 662 Anteile * 150 € = 1,277 Milliarden €

Verkaufspreis: entspricht dem aktuellen Zeichnungspreis des Anteils abzüglich der an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Zeichnungsgebühr

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.

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

CORUM INVESTMENTS | WIR. INVESTOREN FÜR MORGEN

Geschäftssitz: 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich – HR Paris 824 562 581, eingetragen am 23. Dezember 2016 – Gründungskapital: 5 179 050 €
Stammkapital zum 31. Dezember 2022: 1 277 499 362 € – 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 Austria Branch – Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, Österreich – +43 (0)1 205 107 3131 – info@corum-investments.at
Firmenbuchnummer: 521643y – Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien
www.corum-investments.at