




CORUM
XL

2019 in een notendop
VOOR CORUM XL-AANDEELHOUDERS
JAARVERSLAG 2019



Met dank aan aandeelhouders
Pierre en Michel, die ons
vriendelijk toestemming hebben
gegeven hun namen in dit
jaarverslag te publiceren.

Deskundigen aan het woord:

Vastgoedfondsen hebben het voordeel dat ze toegankelijk zijn, zoals die beheerd door CORUM AM: CORUM Origin en CORUM XL [...] waarop maandelijks met een klein bedrag kan worden ingeschreven.

ARTIKEL
GEPUBLICEERD
OP 22 MAART 2019

LesEchos



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

ARTIKEL
GEPUBLICEERD
OP 7 JULI 2019

**Le nouvel
Economiste**

Voorwoord
van de voorzitter \ \ 04

**HIGHLIGHTS
VAN HET JAAR** \ \ 06

2019 in
een notendop \ \ 07

Onderscheidingen \ \ 09

De prestaties
in 2019 \ \ 11

**DE VASTGOED-
MARKT BEGRIJPEN** \ \ 13

Analyse van de
vastgoedmarkt \ \ 14

**GROEIEN EN
INNOVEREN** \ \ 16

De vastgoed-
portefeuille \ \ 17

Aanwezig in 11 landen
in en buiten
de eurozone \ \ 19

In 2019 aangekocht
vastgoed \ \ 20

Het milieu \ \ 29

**FINANCIËLE
GEGEVENS** \ \ 31

Het aandeel \ \ 32

Financiële
gegevens \ \ 33

Jaarrekeningen
2019 \ \ 35

**VERSLAGEN EN
ONTWERPBESLUITEN
VOORGELEGD AAN DE
ALGEMENE
AANDEELHOUDERS-
VERGADERING** \ \ 50

Verslagen \ \ 51

Ontwerpbesluiten
voorgelegd aan de
gecombineerde Algemene
Aandeelhoudersvergadering
van 25 juni 2020 \ \ 58

**CORUM HIJST
DE ZEILEN** \ \ 61

Voorwoord van de voorzitter

Vodafone Group Plc - Stoke-on-Trent - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 01-07-2019

En eind 2019 was daar opeens het schubdier!

FRÉDÉRIC
PUZIN
VOORZITTER



Traditiegetrouw gaat dit voorwoord over de balans van het afgelopen jaar en kijken we kort naar het lopende jaar. Dit jaar dwingt de werkelijkheid me om me op 2020 te concentreren.

Onze beloften nakomen

Maar eerst kan ik met trots zeggen dat 2019 identiek was aan de afgelopen drie jaar, met een streefrendement van 5% dat behaald en zelfs overtroffen is, met een huurrendement van 6,26%. In dat opzicht is het Verenigd Koninkrijk een aantrekkelijk land gebleven om te beleggen en in dit verslag vertellen we welke investeringen we gedaan hebben.

Op het moment van schrijven bevinden we ons in een uitzonderlijke situatie. Al enkele jaren maak ik me in de jaarverslagen en de *Highlights* zorgen over de stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt. De rentes zijn zelfs bijna tot nul gedaald, waardoor beleggers steeds duurdere panden konden kopen. Ondanks deze instroom van geld en zeer goedkope leningen zijn de huren slechts minimaal gestegen. Veel kopers met diepe zakken hebben zo een ongekende inflatie veroorzaakt: de Europese vastgoedprijzen zijn kunstmatig tot enorme hoogten gebracht en het rendement op vastgoedbeleggingen is naar een dieptepunt gedaald. Bedenk bijvoorbeeld eens dat de duurste kantoorpanden in Lyon in 2011 op basis van een rendement van 6% werden verkocht, oftewel het equivalent van 16 jaar huur.

In 2019 zakte dit percentage naar 3%, oftewel 33 jaar huur om de transactie rendabel te maken! De belangrijkste reden voor deze ontwikkeling is de daling van de rente naar bijna nul. Hoewel we begrijpen dat een rendement op vastgoed van 3% aantrekkelijker is dan 0%, is het risico op kapitaalverlies met prijzen op dit niveau duidelijk groter. Hoe duurder de



aankoop, hoe groter het risico, ook het risico van een eventuele rentestijging of een andere gebeurtenis die het blinde vertrouwen van beleggers aan het wankelen kan brengen. Dat is het geval met de Brexit, die ervoor heeft gezorgd dat de situatie in steden als Leeds het tegenovergestelde is van die van de markt in Lyon, waarbij ook het Britse pond nog is gedaald. Vandaar onze grote belangstelling voor de Britse vastgoedmarkt buiten Londen. Om die reden **hebben we getracht de markt te benutten in plaats van lijdzaam te ondergaan**. Allereerst door te beleggen in de landen die het gunstigst zijn voor kopers: vooral Groot-Brittannië en Polen.

En eind 2019 was daar opens het schubdier

Wat is het verband tussen een pand in Lyon dat van de hand gaat voor een bedrag dat gelijk is aan 33 jaar huur en dit kleine zoogdier dat op de markt in het Chinese Wuhan voor zijn vlees wordt verkocht? In principe is er geen verband. Maar in de praktijk: het vertrouwen van de beleggers! Op het moment dat deze tekst begin april 2020 wordt gepubliceerd, is een groot deel van Europa en de wereld getroffen door de COVID-19-pandemie, die door dit schubdier zou zijn veroorzaakt. Wat de gevolgen van deze pandemie op gezondheidsgebied ook zijn, op de financiële markten heeft ze al voor enorme schommelingen gezorgd. Op één dag gingen de koersen op de markten bijvoorbeeld van -9% 's ochtends naar +6% om 12.00 uur, tot -5% aan het eind van de dag.

Om besmetting met het virus af te remmen, hebben de landen gezondheidsmaatregelen moeten treffen die het goederen- en personenverkeer hebben vertraagd en zelfs stilgelegd. Hierdoor zijn zowel de productie als de consumptie sterk gedaald. De wereldhandel is dus ingezakt, en hetzelfde gebeurt bij de

lokale winkeliers. Het vertrouwen in de toekomst gaat verloren. Beleggers twifelen, banken verstrekken minder leningen. Wat zullen de daadwerkelijke gevolgen van deze crisis voor de Europese vastgoedmarkt zijn? Ongetwijfeld zeer groot.

CORUM XL: beleggen met binding met de reële economie

De panden uit de vastgoedportefeuille worden verhuurd aan ondernemingen. Als hun activiteiten gedurende meerdere weken vertraging oplopen of ernstig worden verstoord, raken sommige huurders in de problemen bij het betalen van de huur. Even een eenvoudig rekensommetje: stel dat in een extreem geval 30% van de huurders de huur gedurende een jaar niet zou betalen, dan zou het rendement van 6,26% dat in 2019 is behaald dalen naar 4,4%. Wij denken niet dat dit gebeurt en we zullen waarschijnlijk boven onze doelstelling van 5% uitkomen, maar gezien alles wat er begin 2020 op de beurs is gebeurd, blijft dit **een meer dan fatsoenlijk resultaat**. Op deze scenario's hebben wij ons jarenlang voorbereid. Om deze situaties het hoofd te bieden, beschikt uw vastgoedfonds over een solide basis, met een vrijwel unieke diversificatie vergeleken met andere beleggingsoplossingen:

- Een vastgoedportefeuille met 34 panden;
- Panden verspreid over 11 landen, waarbij het Verenigd Koninkrijk eind 2019 56% van de vastgoedportefeuille vertegenwoordigde;
- 73 huurders met sterk uiteenlopende activiteiten;
- Panden die zijn gekocht met een hoog rendement, die gemiddeld minder dan 14 jaar aan huurinkomsten vertegenwoordigen.

De spreiding biedt een goede bescherming. **Langetermijndenken is ook een vorm van bescherming**. De Amsterdamse beurs heeft op één dag 10,75% verloren, oftewel 20,5 maanden van het rendement dat uw vastgoedfonds in 2019 heeft behaald!

Wat zullen de daadwerkelijke gevolgen van deze pandemie zijn? Bij het eerste scenario veroorzaakt deze gezondheids crisis een diepe economische en financiële crisis, die in een recessie resulteert. In dit geval ontstaan er net als in 2008 en 2009 reële beleggingsmogelijkheden met een hoog vastgoedrendement. Wat een periode inluidt die gunstig is voor de groei van uw vastgoedfonds. Bij het tweede scenario zijn de COVID-19-pandemie en de huidige impact ervan tijdelijk, wat waarschijnlijk leidt tot een nieuwe periode van collectieve euforie, omdat iedereen het gevoel heeft weer volop in het leven te staan na aan het ergst denkbare te zijn ontsnapt. Dit zou een V-vormig scenario zijn: een sterke daling van de economische activiteit, waarna deze weer herstelt.

Hoe dan ook, we moeten op de lange termijn denken en pragmatisch omgaan met de situatie waarmee we **te maken hebben**. Sommige eigenaren die onlangs veel geld hebben neergeteld voor vastgoed, worden gedwongen dit te verkopen. De huurprijzen gaan dalen. Vastgoedprijzen zullen in een periode van crisis altijd sterker fluctueren dan de huurprijzen. Het is dus zaak om **aankoopmogelijkheden te benutten** in een markt die in elk geval tijdelijk weer normaliseert, door een vastgoedrendement te bieden dat realistischer is dan in de afgelopen periode. En net als na elke crisis is er een gereede kans dat de vastgoedprijzen weer gaan stijgen. De teams van CORUM hebben zich jarenlang op dit soort situaties voorbereid.

Highlights van het jaar



Ik heb CORUM ontdekt dankzij positieve feedback van mijn financieel adviseur. CORUM bood iets geheel nieuws op de vastgoedfondsmarkt, met een sterke focus op de internationale markt via **CORUM Origin** en vervolgens **CORUM XL**.

Mijn vertrouwen in CORUM berust vooral op de winnende strategie die al meer dan acht jaar ongewijzigd is en nog altijd bij mijn financiële doelstellingen past. Naar mijn mening bewijst deze consequente visie de geloofwaardigheid van de beleggingsoplossingen van CORUM.

MICHEL
AANDEELHOUDER VAN CORUM XL,
CORUM ORIGIN EN CORUM ECO

Airwave Partners - Rugby - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 17-10-2018



2019

in een notendop

CORUM XL: voor het derde jaar op rij een rendement boven de doelstelling van 5%

CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging.

Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft dit een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op verlies van kapitaal, het inkomen is niet gegarandeerd en is afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de valutakoers. Wij adviseren een beleggingshorizon van minimaal 10 jaar.

De resultaten uit het verleden zijn geen betrouwbare aanwijzing voor toekomstige resultaten.

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

De vastgoedportefeuille van CORUM XL breidt zich uit buiten de eurozone met een eerste belegging in Noorwegen in het vierde kwartaal. Vastgoed in drie landen van de eurozone - Italië, Finland en België - is ook aan de portefeuille toegevoegd.

Beleggingen in elf landen, waarvan drie buiten de eurozone: het Verenigd Koninkrijk, Polen en Noorwegen

Drie jaar na de oprichting is CORUM XL belegd in elf landen. Ter vergelijking: grote zus CORUM Origin, nu het meest gediversifieerde van alle vastgoedfondsen, heeft bijna zeven jaar nodig gehad om een dergelijke spreiding te bereiken. CORUM XL was het eerste Franse vastgoedbeleggingsfonds dat buiten de eurozone investeerde en de aandeelhouders een andere manier van diversificatie bood via blootstelling aan meer dan één valuta.

Het hele jaar door reist ons team van experts de wereld over, op zoek naar beleggingsmogelijkheden. In 2019 heeft CORUM XL opnieuw op grote schaal belegd in Groot-Brittannië. Wij geloven sterk in deze markt, die hoogwaardig commercieel vastgoed biedt tegen concurrerende prijzen. Toch blijven we openstaan voor kansen, zoals onze belegging in Noorwegen.



F2 / 7 huurders - Warschau - Polen - Aangekocht op 18-12-2018

CORUM XL

uitgeroepen tot meest veelbelovende gediversifieerde vastgoedfonds

Deze onderscheiding is een erkenning voor de goede prestaties in 2018 en de opportunistische strategie in de eurozone en daarbuiten.



VICTOIRE D'OR : CORUM L'épargne
pour sa SCPI Corum XL

DEZE RANGLIJST WORDT OPGESTELD DOOR
HET VAKBLAD **LE PARTICULIER**.

Onderscheiding door **Le Particulier** gepubliceerd in september 2018, op basis van drie criteria (toekomstperspectieven, prestaties uit het verleden en intrinsieke kwaliteiten). Alle criteria en het klassament van de 'Victoires des SCPI' van het vakblad **Le Particulier** zijn te vinden op www.corum-funds.nl.



15.258
aandeelhouders

In 2019 verwelkomde CORUM XL in het tweede en vierde kwartaal respectievelijk de 10.000ste en 15.000ste aandeelhouder. Op dezelfde datum in het jaar ervoor hadden we 7.538 aandeelhouders. **Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt.** U kunt op ons rekenen om uw belegging optimaal te laten renderen!



Kapitalisatie per
31 december 2019
€ 644.846 duizend

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2019, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van CORUM XL worden geschat.

CORUM XL

beste veelbelovende vastgoedfonds dat korter dan vijf jaar bestaat

Eerste plaats bij de 'Victoires de la Pierre-Papier' op basis van de resultaten van CORUM XL in de eerste drie jaar van zijn bestaan.



Prijs die wordt uitgereikt tijdens de door het blad **Gestion de Fortune** georganiseerde 'Victoires de la Pierre-Papier'. De selectiecriteria zijn ofwel kwalitatieve criteria waarover een jury beraadslaat op basis van dossiers die de beheerders van beleggingsfondsen hebben ingediend, ofwel kwantitatieve criteria op basis van de door de beheerders opgegeven prestaties die door de redactie zijn gecontroleerd. De kwalitatieve criteria worden volledig door de jury vastgesteld.

Onderscheidingen

Beleggingsoplossingen van CORUM sinds hun introductie door marktdeskundigen bekroond



2019
2018
2017



De CORUM-oplossingen aan kop van de IEIF-classificatie van alle vastgoedfondsen.



2019
2018
2017



CORUM XL in 2019 uitgeroepen tot het meest veelbelovende vastgoedfonds.
CORUM Origin uitgeroepen tot beste vastgoedfonds van 2017, 2018 en 2019.

Alle criteria en het klassement van de 'Victoires des SCPI' van het vakblad *Le Particulier* zijn te vinden op www.corum-funds.nl.



2019
2018



CORUM Origin

- Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal dat langer dan vijf jaar bestaat in 2018
- Prix de l'innovation 2018
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019

CORUM XL

- Beste veelbelovende vastgoedfonds dat korter dan vijf jaar bestaat in 2019

CORUM AM

- Prix de l'innovation 2018



Cartagena - Calle Marcos Redondo 3 - Spanje - Aangekocht op 01-12-2017



2019



CORUM Origin wint de **Grand Prix des SCPI 2019** in de categorie **gediversifieerde vastgoedfondsen**.



2019
2018



CORUM Origin

- Beste vastgoedfonds dat korter dan tien jaar bestaat in 2018
- Prix de l'innovation 2018
- Top d'Or 2019
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019

CORUM XL

- Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht 2019

Klassement op ToutSurMesFinances.com

(drie criteria: prestaties, kwaliteit van de vastgoedportefeuille en innovatieve diensten)



2019
2018
2017
2016
2015



CORUM Origin wint de prijs voor het best presterende **gediversifieerde vastgoedfonds dat langer dan drie jaar bestaat**.



2015



CORUM Origin ontvangt de **Trophée d'Or** tijdens de **SIATI** in de categorie **'niet-beursgenoteerde fondsen: de beste internationale groeistrategie'**.

De prestaties in 2019

\\ Żabka Polska, Medicover - Poznań - Polen - Aangekocht op 12-12-2019

In 2019 en sinds de oprichting in 2017 heeft CORUM XL zijn jaarlijkse prestatiedoelstelling overtroffen.

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



€ 11,83

Jaarlijks bruto dividend per aandeel in 2019
De CORUM XL-aandeelhouders die in het jaar 2019 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 11,83 per aandeel.

6,26%

Dividendrendement* van CORUM XL in 2019

De resultaten zijn volledig afkomstig uit door onze huurders betaalde huren.



10% (niet-gegarandeerd)

Performancedoelstelling over 10 jaar

WAT IS HET 'ER' VAN EEN AANDEEL?

Dit is het effectief rendement ervan. Deze indicator meet het rendement van een aandeel dat is gekocht in een bepaalde periode (10 jaar), op basis van:

- De ontwikkeling van de prijs per aandeel in de periode van 10 jaar (tussen de aankoop prijs aan het begin van de periode en de terugkoop prijs aan het einde van de periode);
- Alle dividenden ontvangen over een periode van 10 jaar. Het aandeel wordt teruggekocht op basis van de prijs per aandeel aan het einde van de periode, na aftrek van de inschrijvingscommissie (= terugkoop prijs).

Jaarlijkse bezettingsgraad



FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD



73
Aantal
huurders



Gemiddelde
vaste periode
van de
huurverplichting



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 09-08-2019

*Dividendrendement: Het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Dankzij deze indicator kan de jaarlijkse financiële prestatie van CORUM XL worden gemeten.

De vastgoedmarkt begrijpen

CORUM XL is het enige vastgoedfonds dat buiten de eurozone belegt en aandeelhouders een extra diversificatiemogelijkheid biedt, namelijk valuta.



Analyse van de vastgoedmarkt

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 09-08-2019

Van meet af aan had CORUM XL een duidelijke doelstelling: het beleggingspectrum zoveel mogelijk verbreden om te kunnen profiteren van gunstige markten die aan de onderkant van de cyclus zitten.

PHILIPPE
CERVESI
DIRECTEUR
BELEGGINGEN



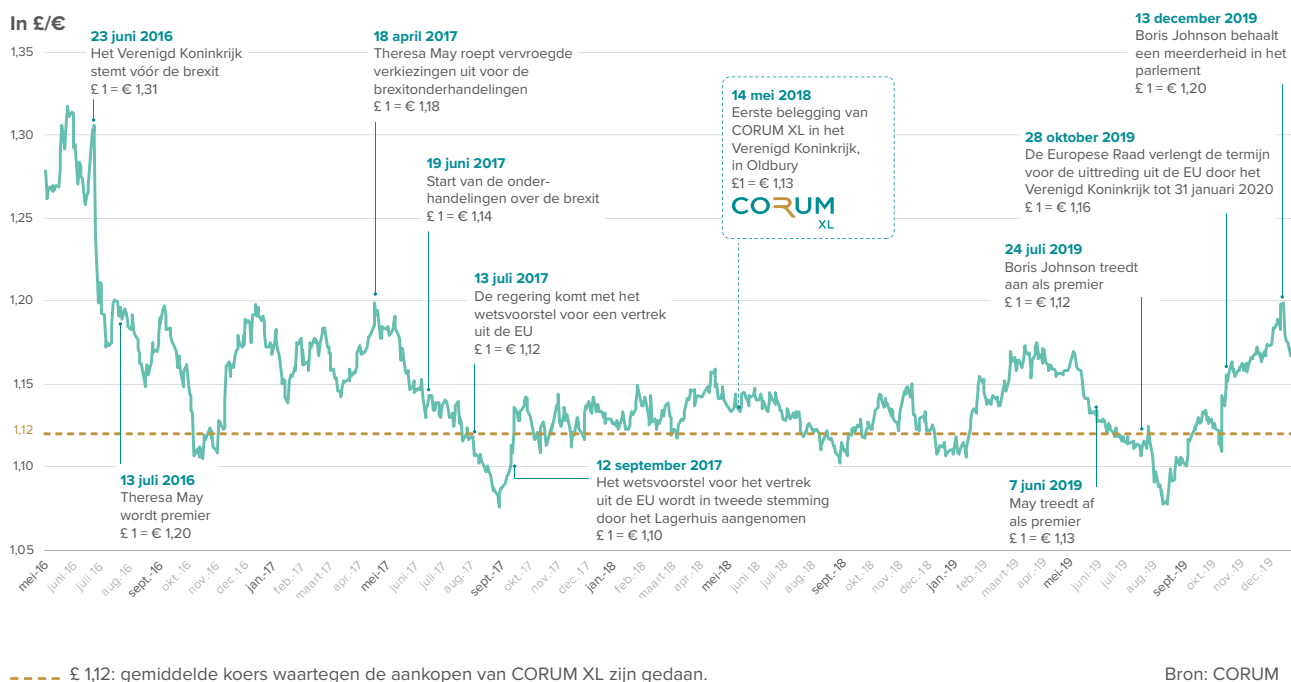
Als de markt uitbodemt, kunnen de vastgoedprijzen dalen of kan de valuta een historisch dieptepunt bereiken. Wij waren ervan overtuigd dat sommige markten, waar de valutakoers en de vastgoedprijzen onder hun historisch gemiddelde lagen, kansen boden. Het was aan ons om te beoordelen of het land of de regio in staat was om weer te herstellen, en hoe lang dat zou duren.

De brexit was een echte uitdaging voor onze teams. Het centrum van de financiële sector in Europa, dat ook de grootste vastgoedmarkt in de regio is en een van de sterkste valuta's heeft, was uit balans geraakt door een ingrijpende politieke gebeurtenis die tot een periode van instabiliteit zou leiden. Juist deze instabiliteit zorgt vaak voor spanning op de markten en is dus van invloed op de valuta's en vastgoedprijzen. Na enkele maanden onderzoek en analyse waren we ervan overtuigd dat het Verenigd Koninkrijk na de brexit een dieptepunt zou bereiken en dat de economie zich uiteindelijk zou herstellen, hoewel dit waarschijnlijk enige tijd zou vergen. 2019 kan misschien dit dieptepunt geweest zijn, met het aftreden van Theresa May, het aantreden van Boris Johnson als premier en het Britse parlement dat vóór de brexit stemde.

Het pond zakte in de zomer van 2019 naar € 1,07 voor £ 1 en steeg vervolgens in februari 2020 naar € 1,20, na de overeenkomst tussen de EU en Boris Johnson. We zijn nog ver verwijderd van het pre-brexit niveau (€ 1,42 voor £ 1), maar de stijging is nog steeds aanzienlijk.

In 2019 kelderde het totale volume aan beleggingen in commercieel vastgoed in Groot-Brittannië naar bijna 15% en

Koersontwikkeling van het pond sterling sinds mei 2016



ging van € 70 miljard naar € 60 miljard. En voor het eerst in zijn geschiedenis is het Verenigd Koninkrijk op dit gebied niet de grootste markt in Europa, verslagen door Duitsland met € 74 miljard aan vastgoedbeleggingen. **CORUM XL** ging door met zijn plan, met **€ 191 miljoen** belegd in Groot-Brittannië in 2019, oftewel **53%** van zijn investeringen. Gemiddeld zijn deze aankopen gedaan tegen een wisselkoers van **€ 1,12** voor **£ 1**, wat ze nog aantrekkelijker maakt, gezien het herstel van het pond sterling in het vierde kwartaal van 2019 (het pond schommelde tussen **€ 1,15** en **1,20** voor **£ 1**).

Hoewel de markt iets is opgekrabbeld sinds het Britse parlement voor de brexitovereenkomst stemde, biedt deze nog altijd kansen, omdat het pond net als vastgoed laag blijft ten opzichte van zijn historische koers. Toch kan dit tijdvenster niet aanhouden, afhankelijk van hoe lang het duurt voordat de Britse economie opveert en beleggers in groten getale terugkomen.

Op het moment van schrijven is Europa hard getroffen door COVID-19, en zijn de onderhandelingen over het vertrek van het Verenigd Koninkrijk uit de EU tijdelijk stopgezet. Bovendien is de onderhandelingsperiode waarin Boris Johnson toestemde, kort (het Verenigd Koninkrijk verlaat de EU eind 2020). Deze situatie had meteen invloed op het pond sterling, dat daalde ten opzichte van de euro. De afgelopen twee weken schommelde de wisselkoers tussen **€ 1,10** en **€ 1,15** voor **£ 1**. Toch vinden we dat geen slecht nieuws. Ook al was de situatie eind 2019 zeer gunstig, gezien de stijging van het pond, het betekende ook dat het tijdvenster voor beleggingen in Groot-Brittannië sinds de

brexit langzaam dichtgaat. De huidige gezondheids crisis brengt veel problemen met zich mee die Europa het hoofd moet bieden, maar helpt de koers van het pond te drukken.

Bij CORUM willen we echter niet op één paard wedden. Daarom zijn er in 2019 ook andere aankopen gedaan, zowel binnen als buiten de eurozone, waaronder vier nieuwe landen (Italië, Finland, België en Noorwegen), wat CORUM XL tot een gediversifieerde belegging maakt in elf landen, waarvan drie buiten de eurozone. En dat al binnen 2,5 jaar na zijn oprichting. Polen is nog een land waar we in 2019 veel belegd hebben, namelijk 27% van het totale geïnvesteerde volume. Hoewel de zloty, de lokale Poolse munt, stabiel is en niet het potentieel heeft om net als het pond te stijgen, blijft de Poolse vastgoedmarkt aantrekkelijk in vergelijking met andere Europese markten. De huurprijzen zijn hier nog altijd lager dan in andere Europese landen.

Wat type vastgoed betreft ligt 2019 in de lijn van de beleggingen die sinds de introductie van uw fonds zijn gedaan, vooral kantoren (54%) en veel winkelpanden (37%). Het fonds kon dus profiteren van de abnormaal lage cyclus voor dit type vastgoed in Europa.

In 2020 blijven we profiteren van de kansen die de Britse en Poolse markt bieden, terwijl we doorgaan met diversifiëren, zowel binnen als buiten de eurozone. Aangezien CORUM XL in 2019 flink is gegroeid, kunnen we in 2020 ook panden kopen zonder al te hoge leningen af te sluiten, waardoor we fraaie kansen kunnen grijpen om uw fonds nog beter te laten renderen.

Groeien en innoveren

Ik heb de beleggingsoplossingen van **CORUM Origin** en **CORUM XL** ontdekt omdat ze vaak bovenaan staan in de jaarlijks gepubliceerde ranglijsten met de beste vastgoedfondsen. Dat vond ik een reden om me erin te verdiepen.

Toen ik contact opnam met de CORUM-teams, voelde ik meteen dat ik in goede handen was. Alle gesprekspartners beantwoordden mijn uiteenlopende vragen helder, vooral over CORUM XL en de internationale strategie. Zo kreeg ik vanzelf vertrouwen in het bedrijf en de beleggingsoplossingen.

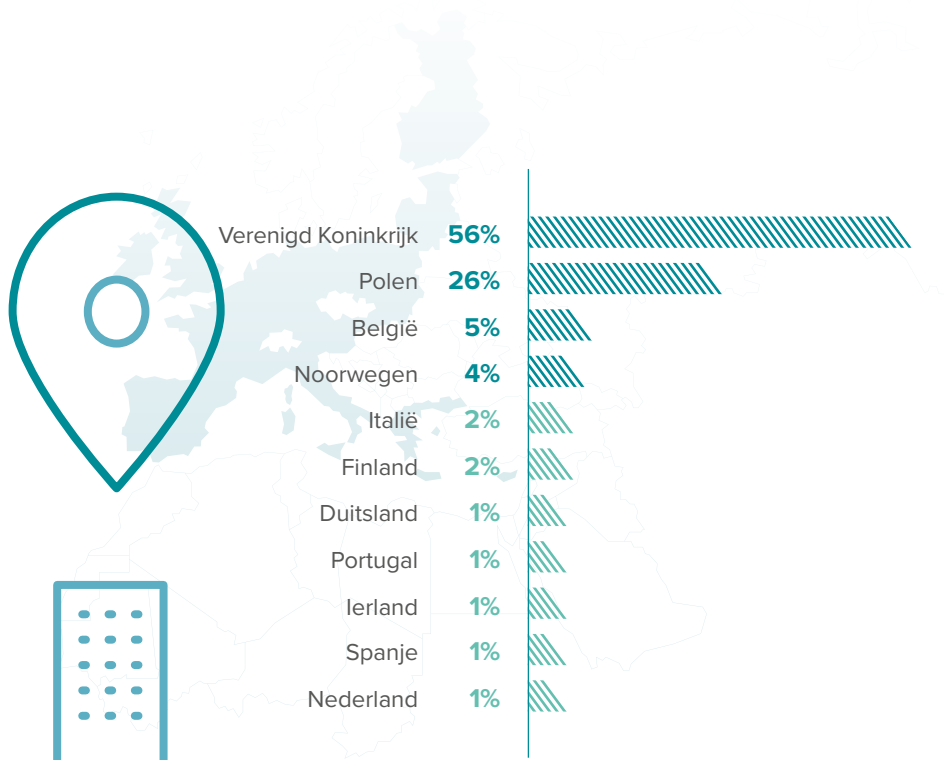
PIERRE
AANDEELHOUDER VAN CORUM XL
EN CORUM ORIGIN



De vastgoed-portefeuille

Irwin Mitchell LLP - Sheffield - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 19-12-2018

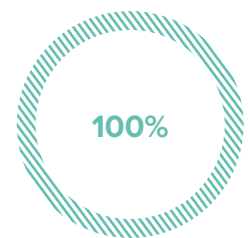
Geografische spreiding (in % van de marktwaarde)



Jaarlijkse bezettingsgraad



FYSIEKE
BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE
BEZETTINGSGRAAD

Spreiding per type

(in % van de marktwaarde)



52%

KANTOREN



39%

WINKELS



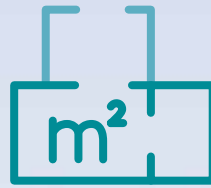
8%

INDUSTRIE



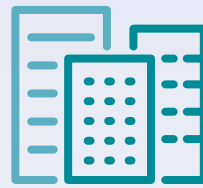
1%

HOTELS



280.333

totaal oppervlak
in m²
(leeg oppervlak:
876 m²)



34

Aantal
gebouwen



73

Aantal
huurders



Gemiddelde
vaste periode
van de
huurverplichting

Aanwezig in 11 landen in en buiten de eurozone



In 2019 aangekocht vastgoed

De prestaties van de in 2019 door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het aanvangsrendement is de jaarlijkse huur, afgezet tegen de koopprijs van het gebouw, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

Verenigd Koninkrijk



Lloyds Bank | Glasgow

AANGEKOCHT OP 15-02-19

Aankoopprijs: € 26,8 miljoen
Aanvangsrendement: 6,30%
Oppervlak: 7.154 m²

Sector: Kantoren

Huurder: Lloyds Bank

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 7,3 jaar, niet-onderhandelbaar

Dit kantoorpand met een oppervlak van 7.154 m² staat langs de rivier de Clyde in de stad Glasgow in het Verenigd Koninkrijk. Het gebouw, genaamd Atlantic Quay 2, is gelegen in het stadscentrum, in een dynamische zakenwijk op slechts een paar minuten lopen van het centraal station. Het pand is in 1991 gebouwd en heeft 28 overdekte parkeerplaatsen. Met bijna 3 miljoen inwoners is Glasgow de dichtstbevolkte stad van Schotland en de op twee na grootste stad van het Verenigd Koninkrijk. Deze noordelijk gelegen stad is goed

bereikbaar dankzij een van de dichtste spoorwegnetten in het Verenigd Koninkrijk. De huurder, Lloyds Bank, is een van de vier grootste Britse banken naast HSBC, Barclays en de Royal Bank of Scotland. Het pand in Glasgow zal worden gebruikt voor technische en operationele ondersteuningsactiviteiten. Dit pand is aangekocht voor € 26,8 miljoen en genereert een rendement van 6,30% na aftrek van alle kosten. De huurder heeft een huurcontract getekend met een looptijd van 7,3 jaar en alle lasten en eventuele werkzaamheden komen voor zijn rekening.



The Range, Halfords, Pets at Home, Currys PC World & Carphone Warehouse | East Kilbride

AANGEKOCHT OP 12-04-19

Aankoopprijs: € 15 miljoen
Aanvangsrendement: 10,57%
Oppervlak: 5.519 m²
Sector: Winkels

Huurders: The Range, Halfords, Pets at Home, Currys PC World & Carphone Warehouse

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

Het winkelgebied waarin de bedrijven zijn gevestigd, vormt een uitstekende locatie aan de rand van Kingsgate Retail Park, een van de grootste winkelcentra van de regio met restaurants en bekende merken zoals Burger King en Nike. Dit gebouw met een totaal oppervlak van 5.519 m² biedt plaats aan vier huurders: The Range (meubelwinkel), Halfords (fiets- en autoaccessoires), Pets at Home (dierenwinkel) en Currys PC World & Carphone

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



Vodafone Group Plc | Stoke-on-Trent

AANGEKOCHT OP 01-07-19

Aankoopprijs: € 13,99 miljoen
Aanvangsrendement: 7,27%
Oppervlak: 8.694 m²

Sector: Kantoren

Huurder: Vodafone Group Plc

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 10 jaar, niet-onderhandelbaar

De stad Stoke-on-Trent, vlak bij Manchester, is zeer gunstig gelegen in het middenwesten van Groot-Brittannië. Het aangekochte gebouw is een callcenter in een gebied voor gemengd gebruik, dat zowel kantoor- als bedrijfsgebouwen omvat die kenmerkend zijn voor de regio. Het is voor nog eens minimaal tien jaar volledig verhuurd aan Vodafone. Op basis van de triple-net huurovereenkomst draagt de huurder alle kosten van onderhoud, lasten en eventuele reparaties. Het in 2009 opgeleverde gebouw is onder designarchitectuur ontworpen.

Het pand met zijn afgeronde dak is zeer origineel, wat het bijzonder interessant maakt. Bovendien kan het voor andere activiteiten worden gebruikt, zoals sport en voorstellingen. Het grote dakoppervlak is ideaal voor de eventuele installatie van zonnepanelen. Het interieur is al even uniek, met gigantische kantoortuinen die baden in het licht. Bij deze aankoop heeft CORUM XL € 13,99 miljoen geïnvesteerd voor een rendement van 7,27%.



The Range, Lidl, Dunelm, Go Outdoors | Basingstoke

AANGEKOCHT OP 02-07-19

Aankoopprijs: € 24 miljoen
Aanvangsrendement: 6,90%
Oppervlak: 11.111 m²

Sector: Winkels

Huurders: The Range, Lidl, Dunelm, Go Outdoors

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 14,5 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM XL heeft vier winkelpanden aangekocht in een winkelgebied in Basingstoke, een stad op 80 km ten westen van Londen. Basingstoke is niet alleen omringd door groen, wat een uitstekende kwaliteit van leven biedt, maar heeft ook vele openbare voorzieningen en een universiteitscampus. Het winkelgebied is goed bereikbaar vanuit het centrum van de stad en beschikt over veel parkeergelegenheid. De vier winkelpanden worden gehuurd door een Lidl-supermarkt, meubelzaak The Range (een merk dat al van CORUM XL

huurt in East Kilbride), een Dunelm-woninginrichtingszaak en een Go Outdoors-winkel. De huurcontracten zijn allemaal 'triple net', wat betekent dat alle lasten, belastingen, kosten en kapitaaluitgaven voor rekening van de huurders komen. Het bedrijventerrein is maar liefst 11.111 m² groot en elk van de panden is tussen 2009 en 2015 ontwikkeld of gerenoveerd. De investering bedraagt € 24 miljoen, wat een rendement van 6,90% oplevert bij een gemiddelde huurovereenkomst van 14,5 jaar, waardoor er duidelijk zicht is op de toekomstige inkomsten.



Epwin Group Plc | Telford

AANGEKOCHT OP 02-08-19

Aankoopprijs: € 12,5 miljoen
Aanvangsrendement: 6,41%
Oppervlak: 15.135 m²

Sector: Industrie

Huurder: Epwin Group Plc

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 20 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM XL koopt een magazijn op een industriegebied bij Telford, 48 km ten noordwesten van Birmingham. De huurder is Epwin Group Plc, een beursgenoteerd bedrijf en een van de grootste producenten en leveranciers van pvc ramen, deuren en gevelsystemen in het Verenigd Koninkrijk. Het gebouw is in 2019 volledig gerenoveerd en heeft een bruto binnenoppervlak van 15.135 m². CORUM XL is een nieuwe huurovereenkomst aangegaan met een vaste looptijd van 20 jaar, waarbij alle lopende kosten en uitgaven van het gebouw (werkzaamheden,

onderhoud), evenals belastingen en investeringen in de constructie (gevel en dak) voor rekening van de huurder komen. Epwin heeft ook een bijgebouw gerealiseerd (toegezegd bij de aankoop) ter overdekking van de huidige buitenopslag en laadruimtes. Met dit project, dat in het 4^{de} kwartaal van 2019 is afgerond, kan CORUM XL extra huurinkomsten genereren voor een rendement van 6,41% aan het eind van het jaar. In totaal bedraagt de belegging ongeveer € 20,5 miljoen en beslaat een oppervlakte van 20.787 m².



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service | Leeds

AANGEKOCHT OP 09-08-19

Aankoopprijs: € 22,13 miljoen
Aanvangsrendement: 6,95%
Oppervlak: 5.872 m²

Sector: Kantoren

Huurders: Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 6,6 jaar, niet-onderhandelbaar

Dit kantoorgebouw is gesitueerd in Leeds, de op een na grootste stad van Groot-Brittannië. Met een nieuwe hogesnelheidslijn, genaamd HS2, die over tien jaar Leeds met Londen in slechts 1 uur en 20 minuten zal verbinden, zijn de economische vooruitzichten voor de regio goed. Temeer daar de stad gelegen is op het kruispunt van belangrijke snelwegen en een internationale luchthaven rijk is, Leeds Bradford Airport. De stad staat bekend om de duizend winkels in een enorm voetgangersgebied. Met een oppervlak van ongeveer 6.000 m²

is het gebouw, dat meerdere huurders heeft, herkenbaar aan de enorme ramen die veel licht binnenlaten. Het pand is in 2015 volledig gerenoveerd. De huurders zijn Jacobs (een Amerikaans ingenieursbureau), HGF Limited (een advocatenkantoor) en The Insolvency Service (eigendom van de Britse overheid). Op basis van de huurovereenkomsten met een gemiddelde looptijd van 6,6 jaar komen alle lopende kosten en lasten van het pand voor hun rekening. Het gebouw is aangekocht voor € 22,13 miljoen en genereert een rendement van 6,95%.



TK Maxx | Cardiff

AANGEKOCHT OP 27-09-19

Aankoopprijs: € 12,7 miljoen
Aanvangsrendement: 6,37%
Oppervlak: 6.362 m²

Sector: Winkels

Huurder: TK Maxx

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 9,5 jaar, niet-onderhandelbaar

De winkel ligt middenin het stadscentrum, in een groot voetgangersgebied in Cardiff, de hoofdstad van Wales, die zeer geliefd is bij consumenten en wandelaars. Het pand, met een oppervlakte van 6.362 m², is in 2006 gerenoveerd. De typische en perfect geconserveerde Edwardiaanse gevel geeft het gebouw een uniek karakter en een uitstekende zichtbaarheid. Met ruim 360.000 inwoners in het centrum en een miljoen inwoners in het hele stedelijke gebied en een oppervlakte van

140 km² is Cardiff de grootste stad van Wales. De aanwezigheid van een goed bereikbare internationale luchthaven maakt het tot een zeer aantrekkelijk gebied. Het gebouw is volledig verhuurd aan TK Maxx, een Amerikaans merk dat is uitgegroeid tot een van de grootste modeketens in het Verenigd Koninkrijk. Het huurcontract loopt af op 24 maart 2029 en alle kosten zijn voor de huurder. Het beleggingsvolume bedraagt ongeveer € 12,7 miljoen (inclusief alle kosten), met een rendement van 6,37%.



Lloyds Bank Plc | Leeds

AANGEKOCHT OP 12-11-19

Aankoopprijs: € 12,7 miljoen
Aanvangsrendement: 6,41%
Oppervlak: 1.688 m²

Sector: Winkels

Huurder: Lloyds Bank Plc

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 10,7 jaar, niet-onderhandelbaar

Het pand staat in een voetgangersgebied in Leeds. Het gebouw, waarin een kantoor van Lloyds Bank is gevestigd, ligt op een aantrekkelijke locatie, op een paar minuten lopen van het station en vlakbij de modezaken Zara, JD Sports, M&S en Foot Locker. Het 1.688 m² bruto vloeroppervlak is volledig verhuurd aan Lloyds Bank, op basis van een huurcontract dat in augustus 2030 afloopt en waarbij de lasten en kosten van werkzaamheden voor

rekening van de huurder komen. Lloyds Bank heeft het pand in 2015 op eigen kosten volledig gerenoveerd om het de uitstraling van het merk te geven. Met ruim 1,8 miljoen inwoners is Leeds ook een van de belangrijkste financiële, zakelijke en commerciële centra van het land en het is dus in alle opzichten een uiterst dynamische stad. De totale belegging bedraagt € 12,7 miljoen met een rendement van circa 6,41%.



Verastar Ltd | Manchester

AANGEKOCHT OP 19-11-19

Aankoopprijs: € 17,2 miljoen
Aanvangsrendement: 7,05%
Oppervlak: 5.861 m²

Sector: Kantoren

Huurder: Verastar Ltd

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 8,5 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM XL heeft een kantoorpand aangekocht in Sale in het Verenigd Koninkrijk, een stad op 10 km van Manchester. Het gebouw behoort tot een kantorenpark, dat met het openbaar vervoer in slechts een kwartier bereikbaar is. Het pand is in 2017 volledig gerenoveerd. Het heeft een oppervlakte van 5.861 m² en 320 parkeerplaatsen, wat het leven van de werknemers en klanten van de huurder gemakkelijker maakt. Het gebouw

is volledig verhuurd aan Verastar Limited, op basis van een huurovereenkomst met een vaste looptijd van ongeveer 8 jaar. De huurder zelf heeft ruim € 600.000 geïnvesteerd in de renovatie van het object en heeft op het grondstuk een sportschool gerealiseerd. Hij is ook verantwoordelijk voor alle kosten en mogelijke werkzaamheden aan het gebouw. De totale belegging bedraagt € 17,1 miljoen en biedt een rendement van 7,05%.



Veolia ES (UK) | Cannock

AANGEKOCHT OP 22-11-19

Aankoopprijs: € 13,5 miljoen
Aanvangsrendement: 6,53%
Oppervlak: 3.729 m²

Sector: Kantoren

Huurder: Veolia ES (UK)

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 9,6 jaar, niet-onderhandelbaar

In het hart van het Cannock Chase District staat dit kantoorgebouw in de stad Cannock, op 30 km van Birmingham in het VK. Dit gebouw van 3.729 m², met grote ramen en een verhoogde gevel, is in 2011 opgeleverd. Het is volledig verhuurd aan Veolia ES (UK) Limited, op basis van een huurovereenkomst met een looptijd van 9,6 jaar, waarbij alle kosten en renovatiewerkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Veolia, een internationaal toonaangevend bedrijf, houdt zich hoofdzakelijk bezig met de inzameling, verwerking en recycling

van afval uit de particuliere en publieke sector. De kantoren in Cannock zijn vooral gericht op milieuplossingen. Cannock is de belangrijkste stad van het district en telt ongeveer 30.000 inwoners. De stad dankt haar vitaliteit vooral aan de geografische ligging, in het centrum van Engeland, en de goede verbindingen over de weg, met name de M6-snelweg naar Liverpool en Manchester. De belegging bedraagt € 13,5 miljoen en biedt een rendement van 6,53%.

Polen



Castorama | Lublin, Chelm, Swarzędz

AANGEKOCHT OP 12-12-19

Aankoopprijs: € 26 miljoen
Aanvangsrendement: 7%
Oppervlak: 19.279 m²

Sector: Winkels

Huurder: Castorama

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 15 jaar

CORUM XL heeft met één enkele transactie drie Castorama-bouwmakten in Polen aangekocht. Deze zijn gelegen in Lublin, Chelm en Swarzędz. De panden zijn op maat gebouwd om te voldoen aan de specificaties van Castorama, de enige huurder. De eerste twee in Swarzędz en Lublin zijn in 2012 opgeleverd en het gebouw in Chelm in 2017. Lublin is een stad met 340.000 inwoners, meerdere universiteiten en een internationale luchthaven. Chelm is een stad met 63.000 inwoners in het

oosten van het land, niet ver van Lublin. Swarzędz ligt in het middenwesten van Polen, in het grootstedelijke gebied rond Poznań met ruim 530.000 inwoners. Castorama heeft drie nieuwe huurcontracten getekend met een vaste looptijd van 15 jaar. Alle lasten en onderhoudskosten komen voor rekening van de huurder. De belegging bedraagt € 26 miljoen, inclusief alle kosten, en het aanvangsrendement is 7%.



Żabka Polska, Medcover | Poznań

AANGEKOCHT OP 12-12-19

Aankoopprijs: € 36,7 miljoen
Aanvangsrendement: 6,30%
Oppervlak: 11.280 m²

Sector: Kantoren

Huurders: Żabka Polska, Medcover

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 7 jaar

Het gebouw is gelegen in het centrum van Poznań, de zesde grootste stad van Polen. Poznań is ideaal gelegen aan de corridor Berlijn-Warschau en is een dynamische stad waar de economie floreert, met name dankzij de textielindustrie en de bedrijven in de technologiesector. Het gebouw is in het laatste kwartaal van 2019 voltooid en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 12.000 m². Hier is het hoofdkantoor gevestigd van het Poolse bedrijf Żabka Polska (hoofdhuurder),

de grootste supermarktketen van Polen. Medcover, een gezondheidszorgbedrijf, huurt 550 m² om tandheelkundige en oogheelkundige zorg te verlenen. Het gebouw is volledig verhuurd voor een periode van 7 jaar. De lasten en onderhoudskosten komen voor rekening van de huurders. Het beleggingsvolume bedraagt ongeveer € 37 miljoen, bij een aanvangsrendement van 6,30%.



Alior Bank, Mitsubishi Electric | Warschau

AANGEKOCHT OP 20-12-19

Aankoopprijs: € 34,8 miljoen
Aanvangsrendement: 8,47%
Oppervlak: 17.859 m²

Sector: Kantoren

Huurders: Alior Bank, Mitsubishi Electric
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 5,6 jaar

CORUM XL heeft een kantoorgebouw aangekocht in de Poolse hoofdstad Warschau. Het pand is gelegen in de wijk Mokotów, waar veel bedrijven uit de dienstensector gevestigd zijn, evenals grote bedrijven en ambassades. Mokotów wordt beschouwd als internationaal zakendistrict en is gelegen in een prettige omgeving. De wijk beschikt over vijf stations voor openbaar vervoer, inclusief een treinstation vóór het gebouw. Het pand is in 2013 opgeleverd en beslaat 17.859 m², verspreid

over twee afzonderlijke en symmetrische gebouwen die met elkaar verbonden zijn door een souterrain. Verder zijn er 350 parkeerplaatsen, wat een duidelijk voordeel is voor de twee huurders, Alior Bank en Mitsubishi Electric. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten is 5,6 jaar. Het beleggingsvolume bedraagt € 34,8 miljoen bij een rendement van 8,47%.

Finland



Tokmanni, Jysk | Imatra, Kouvola

AANGEKOCHT OP 25-06-19

Aankoopprijs: € 9,7 miljoen
Aanvangsrendement: 7,14%
Oppervlak: 7.759 m²

Sector: Winkels

Huurders: Tokmanni, Jysk
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 11,8 jaar, niet-onderhandelbaar

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

woonwijk met 3.000 inwoners. De stad Kouvola telt bovendien bijna 2.800 studenten die voor Tokmanni uitstekende klanten zijn. Met een totaal oppervlak van ruim 7.000 m² genereren de twee winkels, aangekocht voor in totaal € 9,7 miljoen, een rendement van 7,14%, na aftrek van alle kosten. De huurders zijn een huurcontract aangegaan voor een gemiddelde periode van 11,8 jaar.

België



6 huurders, waaronder TP Vision | Gent

AANGEKOCHT OP 01-10-19

Aankoopprijs: € 27,3 miljoen
Aanvangsrendement: 7,65%
Oppervlak: 13.611 m²

Sector: Kantoren

Huurders: 6 huurders, waaronder TP Vision

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 7,6 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM XL investeert in België met de aankoop van een kantoorgebouw in Gent in Vlaanderen. Deze toren, AA Tower genaamd, staat op 5 minuten van het stadscentrum, naast de Universiteit Gent. Dit is de grootste universiteitscampus van het land, waar meer dan 40.000 studenten wonen. De toren met een oppervlak van ruim 13.600 m² is in 2014 gebouwd en telt 12 verdiepingen. De zes huurders zijn allen werkzaam in de onderzoeks- en ontwikkelingssector en werken nauw

samen met de universiteit. In 2020 realiseert de universiteit een parkeergarage naast het gebouw, waardoor er overdekte parkeerplaatsen voor onze huurders komen. Gent, gelegen op slechts 50 km van Lille en 60 km van Brussel, is een belangrijke Europese biotechhub. De investering bedraagt € 27,3 miljoen en biedt een rendement van 7,65%. De gemiddelde vaste looptijd van de huurovereenkomsten is 7,6 jaar.

Italië



OVS S.p.A | Triëst

AANGEKOCHT OP 05-07-19

Aankoopprijs: € 11,64 miljoen
Aanvangsrendement: 7,90%
Oppervlak: 11.653 m²

Sector: Winkels

Huurder: OVS S.p.A

Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 7,6 jaar, niet-onderhandelbaar

Bij zijn eerste acquisitie in Italië heeft CORUM XL gekozen voor een bekende, grote kledingwinkel in Triëst, een historische en dynamische stad met 205.000 inwoners in het noordoosten van het land. Het pand met een oppervlak van 11.653 m² en de gevel zijn in 2018 volledig gerenoveerd. OVS S.p.A., die het voor 100% huurt, is een huurcontract aangegaan voor een vaste periode van 7,6 jaar. De groep, een Italiaanse marktleider op kledinggebied, onderverhuurt enkele ruimtes aan boekwinkel Lovat en een Conad-supermarkt, waardoor dit vastgoed zowel

in het weekend als door de week veel publiek trekt. OVS is een gerenommeerd bedrijf in de grootste winkelstraat van de stad en een grote naam op modegebied. De etalages zijn echte blikvangers en de huurders van het pand gebruiken de ruimtes ook voor evenementen waar veel families en bewoners op afkomen. Dit gebouw, aangekocht voor € 11,64 miljoen, genereert een rendement van 7,90%. Onafhankelijke deskundigen hebben de actuele netto verkoopprijs overigens getaxeerd op € 16,2 miljoen.

Noorwegen



Europris, Rusta, Thansen, Byggmakker, Elkjøp | Elverum

AANGEKOCHT OP 15-11-19

Aankoopprijs: € 19,6 miljoen
Aanvangsrendement: 6,63%
Oppervlak: 11.180 m²

Sector: Winkels

Huurders: Europris, Rusta, Thansen, Byggmakker, Elkjøp
Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten: 9,6 jaar, niet-onderhandelbaar

CORUM XL heeft voor het eerst in Noorwegen belegd. Het betreft een winkelcomplex in Elverum, een stad op twee uur ten noorden van de Noorse hoofdstad Oslo. Het nieuwe complex is in 2019 opgeleverd en wordt verhuurd aan zes huurders, waaronder Byggmakker, een van de grootste bouwmarktketens van het land. De bruto oppervlakte beslaat meer dan 11.000 m², verdeeld over drie gebouwen in een booming gebied. In de omgeving lopen allerlei woningbouwprojecten, die goede

economische perspectieven bieden voor het gebied en de stad. Deze Noorse gemeente is een fijne woonplaats, omgeven door natuur en met vele musea overal in de stad. Elverum heeft een sterke economische dynamiek en telt veel drukbezochte winkels. Het pand wordt verhuurd voor een gemiddelde duur van 9,6 jaar. De totale investering bedraagt ongeveer € 20 miljoen, met een rendement van 6,63%.

Het milieu

De strategie van CORUM toegepast op duurzame ontwikkeling

De inzet van CORUM voor duurzame ontwikkeling is gebaseerd op de betrokkenheid van de huurder bij het verbeteren van de milieutechnische kwaliteit van het gebouw. De huurder is de eerste die belang heeft bij een lager energieverbruik en uiteindelijk dus lagere kosten.

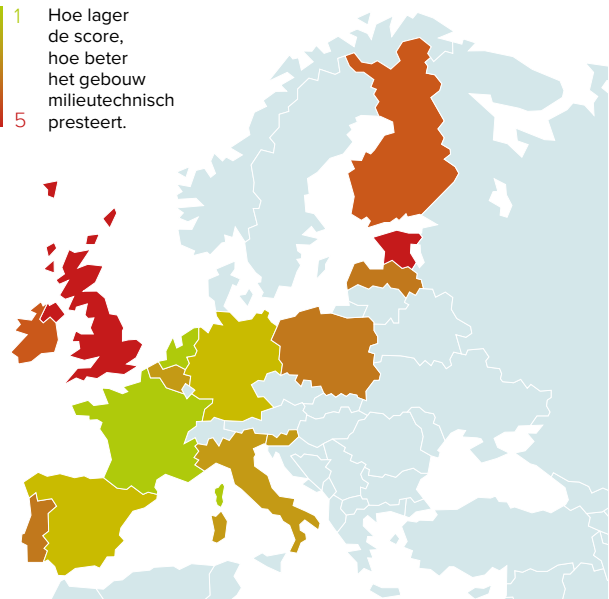
VINCENT
DOMINIQUE
ALGEMEEN
DIRECTEUR



In het jaarverslag 2018 heb ik u de eerste resultaten gepresenteerd van de campagnes voor het verzamelen van informatie over het energieverbruik van de gebouwen. Ik heb toen nogmaals benadrukt dat we met deze campagne wilden vaststellen op welke panden we ons moesten richten om de lasten van de huurders te verlagen.

Milieuscore: gemiddelde energieprestatie-index van het vastgoed van CORUM per land

1 Hoe lager de score, hoe beter het gebouw milieutechnisch presteert.
5





In 2019 heeft CORUM in samenwerking met de huurder zonnepanelen op het dak van enkele in Finland gekochte supermarkten van Tokmanni laten installeren.

In 2019 hebben we als concreet resultaat van deze data-verzameling zonnepanelen geïnstalleerd op panden... in Finland.

Ik ben het met u eens dat Finland waarschijnlijk het laatste land is waaraan je zou denken als het over zonne-energie gaat!

Als je de vooroordelen echter terzijde schuift, blijkt dat Helsinki jaarlijks **evenveel zonlicht heeft als Parijs**. Zonlicht is niet hetzelfde als warmte. Het licht bereikt het oppervlak van de aarde in de loop van het jaar op een andere manier, met een sterkere concentratie in de zomermaanden: tijdens pooldagen gaat de zon niet onder.

Er zijn vele argumenten voor het ontwikkelen van zonne-energie in Finland:

- Grote politieke bereidheid om het aandeel duurzame energie te laten groeien teneinde het verbruik van fossiele brandstoffen terug te dringen (deze maakten in 2018 43% uit van de energiemix ten opzichte van bijvoorbeeld 8% in Frankrijk).
- Veel betere prestaties op het gebied van energieproductie-efficiëntie, omdat zonnepanelen niet alleen beter presteren bij koude, maar ook in een schone, stofvrije omgeving (volgens een onderzoek van de Wereldgezondheidsorganisatie heeft Finland de schoonste lucht ter wereld).

- Tot slot zorgen de betere prestaties van de nieuwste generatie zonnepanelen, vooral in bewolkte en regenachtige perioden, voor een toename van het gebruik en de geschiktheid ervan voor een land als Finland.

Op initiatief van Tokmanni, dat in Finland zes winkelpanden van CORUM huurt, heeft uw vastgoedfonds een driepartijen-contract ondertekend (tussen CORUM, de huurder en een leverancier van zonne-energie) voor het installeren van zonnepanelen op de daken.

Deze overeenkomst is gunstig voor alle partijen:

- De huurder koopt deels iets goedkopere elektriciteit in en kan dit ook naar zijn klanten communiceren.
- De elektriciteitsleverancier ontvangt contractueel vastgelegde terugkerende inkomsten van de huurder zodra zijn initiële investering - die gesubsidieerd werd - is terugverdiend.
- CORUM bindt de huurder zo aan zich zonder kosten te maken, daar installatie, onderhoud en reparaties voor rekening van de leverancier komen.

Dit initiatief is dus gunstig voor alle partijen: door het vastgoed van CORUM te verbeteren, helpen we onze huurders. Lagere kosten voor de huurders helpen deze te binden, waardoor het risico op leegstand kleiner wordt. Minder leegstand betekent een hogere bezettingsgraad, waardoor de huurinkomsten worden beschermd, wat **directe gevolgen heeft voor het dividend** dat CORUM aan u uitkeert.

Financiële gegevens

Met een innovatieve vastgoedbeleggingsoplossing bieden wij onze aandeelhouders mogelijkheden die het beste aansluiten op hun plannen: **geplande stortingen, herbelegging van potentieel dividend, toegang tot een persoonlijk account, enz.** Wij stellen alles in het werk om uw belegging optimaal te laten renderen.



Het aandeel

CORUM XL is een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft dit een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op verlies van kapitaal, het inkomen is niet gegarandeerd en is afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de valutakoers. Wij adviseren een beleggingshorizon van minimaal 10 jaar. Wij herinneren u eraan dat deze cijfers betrekking hebben op de afgelopen jaren en dat de rendementen uit het verleden geen garantie zijn voor de toekomstige rendementen van CORUM XL.

Oprichtingsdatum:
20 december 2016
Toegankelijk voor het publiek: 3 april 2017

Inschrijvingsprijs van het aandeel vanaf 01-01-19: € 189
Nominale waarde van het aandeel: € 150

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

Kapitaalontwikkeling

	2019	2018	2017
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31-12 in duizenden €	511.783	179.478	30.622
Aantal aandelen op 31-12	3.411.885	1.196.523	204.146
Aantal aandeelhouders op 31-12	15.258	5.497	926
Beloning incl. belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	50.808	22.380	3.766
Instapprijs op 31-12 in € ^[1]	189	189	185

[1] Prijs betaald door de inschrijver

Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2019	2018	2017
Inschrijvingsprijs op 01-01	€ 189	€ 185	€ 185
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar	€ 11,83	€ 14,85	€ 9,13
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Effectief rendement ^[1]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Dividendrendement ^[2]	6,26%	7,91%	6,58%
Ontwikkeling van de aandelenprijs ^[3]	0,00%	1,51%	N.v.t.

[1] Effectief rendement berekend over 5 jaar: meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de uitgekeerde inkomsten. Aangezien het vastgoedfonds nog geen vijf jaar bestaat, kan deze informatie niet worden verstrekt.

[2] Dividendrendement: hiermee kan de jaarlijkse performance worden gemeten. Het dividendrendement bepaalt het bruto dividend voor de fiscale voorheffing uitgekeerd over het jaar N, gedeeld door de gemiddelde koopprijs in jaar N (inschrijvingsprijs) van het aandeel.

[3] Gemiddelde koopprijschommeling van het aandeel in het jaar, het verschil tussen de gemiddelde koopprijs in jaar N en de gemiddelde koopprijs in jaar N-1, gedeeld door de koopprijs in jaar N-1.



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 09-08-2019

Financiële gegevens

Kerncijfers

	2019		2018		2017	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 - RESULTATENREKENING^[1]						
Baten uit vastgoedactiviteiten	31.891	23,91	10.968	36,83	535	12,99
Resultaat van vastgoedactiviteiten	19.678	14,75	5.166	17,35	1	0,01
Resultaat boekjaar	15.667	11,74	4.079	13,70	376	9,13
2 - BALANSWAARDEN^[2]						
Aandelenkapitaal	511.783	150,00	179.478	150,00	30.622	150,00
Totaal eigen vermogen	550.842	161,45	190.856	159,51	32.352	158,48
Vastgoed in verhuur	507.929	148,87	176.782	147,75	24.315	119,10
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	9.437	2,77	0	0,00	0	0,00
Totaal overzicht van de nettoactiva	550.842	161,45	190.856	159,51	32.352	158,48
3 - OVERIGE INFORMATIE^[1]						
Uitkeerbare winst	15.668	11,75	4.079	13,70	376	9,13
Dividend	15.651	11,73	4.078	13,69	376	9,13
4 - VASTGOEDPORTEFEUILLE^[2]						
Marktwaaarde van het vastgoed	531.559	155,80	174.726	146,03	24.470	119,87
Boekwaarde	550.842	161,45	190.856	159,51	32.352	158,48
Liquidatiewaarde	558.552	163,71	188.928	157,90	32.532	159,36
Vervangingswaarde	673.364	197,36	228.867	191,28	39.231	192,17

[1] De bedragen per aandeel zijn afhankelijk van het gemiddelde aantal dividendgerechtigde aandelen aan het einde van het boekjaar.

[2] De bedragen per aandeel zijn afhankelijk van het aantal ingeschreven aandelen aan het einde van het boekjaar.

Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2019	% van de totale opbrengsten	2018	% van de totale opbrengsten	2017	% van de totale opbrengsten
Bruto huurinkomsten	15,09	98,1%	17,89	98,8%	12,75	98,1%
Financiële baten ^[1]	0,08	0,5%	0,05	0,3%	0,00	0,0%
Diverse baten	0,21	1,4%	0,16	0,9%	0,24	1,9%
Herindeling van lasten	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
TOTALE INKOMSTEN^[2]	15,38	100,0%	18,11	100,0%	12,99	100,0%
Beheervergoeding	2,02	13,1%	2,55	14,1%	1,58	12,1%
Overige beheerkosten	1,25	8,1%	1,04	5,7%	0,20	1,6%
Onderhoudskosten vastgoed	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Financiële lasten	0,19	1,3%	0,14	0,8%	0,15	1,2%
Niet-terugvorderbare huurlasten	0,44	2,8%	0,33	1,8%	1,35	10,4%
SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN	3,89	25,3%	4,06	22,4%	3,28	25,3%
Netto afschrijvingen ^[3]	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Netto voorzieningen ^[3]	-0,25	-1,7%	0,35	1,9%	0,58	4,5%
SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN	-0,25	-1,7%	0,35	1,9%	0,58	4,5%
TOTALE LASTEN^[4]	3,64	23,6%	4,41	24,4%	3,86	29,7%
GEWOON RESULTAAT	11,74	76,4%	13,70	75,6%	9,13	70,3%
Buitengewoon resultaat	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Mutatie ingehouden winst	-0,01	-0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Uitgekeerde winst voor belastingen en sociale lasten	11,73	76,3%	13,69	75,6%	9,13	70,3%
<i>Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten</i>	<i>11,73</i>	<i>76,3%</i>	<i>13,70</i>	<i>75,6%</i>	<i>9,13</i>	<i>70,3%</i>

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

[2] Exclusief inhoudingen op de emissiepremie (agio).

[3] Dotatie opgenomen voor het boekjaar en terugboekingen.

[4] Exclusief afschrijvingen, kosten en inschrijvingscommissie ingehouden op de emissiepremie (agio).

Gebruik van de middelen (in duizenden €)

	Totaal op 31-12-18	Mutatie	Totaal op 31-12-19
Instream van middelen	223.462	418.833	642.295
Leningen	5.000	10.000	15.000
Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	6.461	10.468	16.929
Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	26.145	50.808	76.953
Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	176.782	347.654	524.436
Winst op de verkoop van activa ^[1]			
MIDDELEN BESCHIKBAAR VOOR BELEGGING	19.073	19.903	38.977

[1] De winst op de verkopen van dit jaar is volledig uitgekeerd.

Staat van middelen en bestedingen (in duizenden €)

Naast het bovenstaande overzicht van het gebruik van de middelen verstrekt de beheermaatschappij u een staat van middelen en bestedingen.

	31-12-19	31-12-18
BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	12.308	8.422
BESCHIKBARE MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR		
Winst van het boekjaar	15.667	4.079
Verkoop van activa ^[1]	0	0
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	357.557	158.503
Regularisatie van immateriële activa	0	0
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	38.711	9.391
Voorzeningen	945	113
TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN	412.880	172.085
GEbruikte MIDDELEN IN HET BOEKJAAR		
Mutaties in de realiseerbare waarden	27.706	3.740
Aankopen van vastgoed	347.654	152.468
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	765	248
Interim-dividenden in het boekjaar ^[2]	13.239	3.312
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	485	9
TOTAAL GEbruikte MIDDELEN	389.849	159.778
WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	35.339	12.308

[1] Winst op de verkoop van activa.

[2] Interim-dividenden 2019, uitkering ingehouden winst 2018 en kapitaalwinst op verkoop 2019.

Jaarrekeningen 2019

Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2019		2018	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur	507.929	514.889	176.782	174.726
Vastgoed in aanbouw	7.070	7.070	0	0
Aandelenbelangen	9.437	9.600	0	0
Uitgestelde lasten				
Voorzeningen voor vastgoedbeleggingen	-587		-127	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	523.849	531.559	176.655	174.726
Vaste activa				
Huurders	141	141	1.715	1.715
Overige vorderingen	31.667	31.667	12.446	12.446
Geldmiddelen en kasequivalenten	35.338	35.338	12.308	12.308
Voorzeningen voor risico's en lasten				
Financiële schulden	-17.171	-17.171	-5.058	-5.058
Operationele schulden	-16.132	-16.132	-5.696	-5.696
TOTAAL OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING	33.843	33.843	15.714	15.714
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA EN PASSIVA)	-6.850	-6.850	-1.512	-1.512
EIGEN VERMOGEN	550.842		190.856	
GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA^[1]		558.552		188.928

[1] Liquidatiewaarde zoals bepaald door artikel L. 214-109 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer (voormalig artikel 11 van wet nr. 70-1300 van 31 december 1970) en artikel 14 van besluit nr. 71-524 van 1 juli 1971.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)

	Opening boekjaar op 01-01-19	Mutaties in 2019	Afsluiting van het boekjaar op 31-12-19
AANDELENKAPITAAL	179.478	332.304	511.783
Geplaatst kapitaal	179.478	332.304	511.783
NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)	11.377	25.253	36.630
Emissiepremie (agio) voor belastingen	43.984	86.529	130.512
Uitgiftepremies in de loop van de inschrijving	0	0	0
Inhouding op emissiepremie (agio)	-32.607	-61.276	-93.882
WAARDERINGSVERSCHILLEN	0		0
RESERVES EN INGEHOUDEN WINST	0	1	1
RESULTAAT BOEKJAAR			
Resultaat op 31-12-17	376		0
Interim-dividenden op 31-12-17	-376		0
Resultaat op 31-12-18	4.079		4.079
Interim-dividenden op 31-12-18	-4.078		-4.078
Resultaat op 31-12-19		15.667	15.667
Interim-dividenden op 31-12-19		-13.239	-13.239
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	190.856	359.985	550.842

Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	31-12-19	31-12-18
Gegarandeerde schulden		
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen		
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten		
Gegeven garanties		
Ontvangen garanties	5.797	2.743
Borgstellingen, waarborgsommen		

Resultatenrekening (in duizenden €)

Vastgoedactiviteit	2019	2018
BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN		
Huren	20.128	5.331
Doorberekende lasten	1.016	88
Baten uit controlerende belangen		
Aanverwante baten	279	48
Terugboeking van voorzieningen		
Herindeling van vastgoedlasten	10.468	5.502
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	31.891	10.968
LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	1.094	89
Werkzaamheden groot onderhoud		
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur		
Voorzieningen voor groot onderhoud	146	113
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen		
Overige vastgoedlasten	10.843	5.510
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	130	90
Afschrijving van controlerende belangen		
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	12.213	5.802
RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)	19.678	5.166
BEDRIJFSBATEN		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering		
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	485	9
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	50.808	22.380
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen		
TOTAL I: BEDRIJFSBATEN	51.293	22.389
BEDRIJFSLASTEN		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	53.498	23.141
Bedrijfslasten		
Overige bedrijfslasten	863	309
Afschrijvingen op bedrijfsvoering		
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	800	0
Afschrijving van dubieuze vorderingen		
TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN	55.160	23.449
BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)	-3.867	-1.060

[1] De herindeling van bedrijfslasten komt overeen met de inschrijvingscommissies.

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 50.808 duizend

...

Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

Vastgoedactiviteit	2019	2018
FINANCIËLE BATEN		
Dividenden van niet-controlerende belangen		
Baten van rente op lopende rekeningen		
Overige financiële baten	113	15
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten		
TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN	113	15
FINANCIËLE LASTEN		
Rentelasten van leningen	56	21
Rentelasten van lopende rekeningen		
Overige financiële lasten	201	22
Afschrijvingen		
TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN	257	43
FINANCIEEL RESULTAAT C = (I-II)	-144	-28
BUITENGEWONE BATEN		
Buitengewone baten	7	
Terugboeking van buitengewone voorzieningen		
TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN	7	0
BUITENGEWONE LASTEN		
Buitengewone lasten	7	
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen		
TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN	7	0
BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)	0	0
NETTO RESULTAAT (A+B+C+D)	15.667	4.079



\\ Airwave Solutions - Rugby - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 17-10-2018

Toelichting op de jaarrekening

Onderstaande toelichting maakt integraal deel uit van de jaarrekening die opgesteld is conform:

- de bepalingen van de gewijzigde ANC-regelgeving nr. 2014-03 van 5 juni 2014 met betrekking tot het algemene rekeningstelsel, met name in overeenstemming met het voorzichtigheids- en continuïteitsbeginsel, constante methodes en de scheiding van boekjaren;
- de specifieke regelgeving die van toepassing is op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), bedoeld in 2° van artikel L. 214-1 en in artikelen L. 214-86 tot 214-120 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer en de aanpassingen voorzien door ANC-regelgeving nr. 2016-03 van 15 april 2016, bekrachtigd bij besluit van 7 juli 2016.

Volgens de bepalingen van artikel 121-1 van ANC-regelgeving nr. 2016-03 zijn de jaarcijfers van SCPI's samengesteld uit:

- een overzicht van de nettoactiva;
- een mutatieoverzicht van het eigen vermogen;
- een staat van niet in de balans opgenomen verplichtingen;
- een resultatenrekening;
- een toelichting.

Afwijkingen

- Met betrekking tot de algemene regels van toepassing op de opstelling en de presentatie van de jaarrekening: geen afwijkingen.
- Met betrekking tot de werkhypothesen waarop de jaarrekening is gebaseerd: geen afwijkingen.
- Met betrekking tot de historische kostprijsberekening in de kolom "Balanswaarde" van het overzicht van de nettoactiva: geen afwijkingen.

Toelichtingen op de waarderingsmethoden

BELANGRIJKSTE WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR VASTGOED IN VERHUUR

Het vastgoed in verhuur is opgenomen in het overzicht van de nettoactiva (balanswaarden) tegen kostprijs, als daar reden toe is verhoogd met het bedrag van groot onderhoud dat uitgevoerd is ten behoeve van de verhuur, overeenkomstig artikel 213-8 van ANC-regelgeving nr. 2014-03.

MARKTWAARDE VAN HET VASTGOED

Op grond van de bepalingen die van toepassing zijn op CORUM XL zijn de "Geschatte waarden" van het overzicht van de nettoactiva de marktwaarde van het vastgoed in verhuur opgenomen, evenals de nettowaarde van de overige activa van het fonds.

De aldus verkregen waarde komt overeen met de liquidatiewaarde zoals bepaald door artikel L. 214-106 en R. 214-157-1 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

De taxaties en de herwaarderingen zijn opgesteld op grond van de regels van het professionele handvest van taxateurs, conform de aanbeveling van de Franse Autoriteit Financiële Markten en de Conseil National de la Comptabilité (nationale raad van financiële verslaggeving) van oktober 1995.

De taxateur bepaalt de waarde van een vastgoed in verhuur op basis van twee methodes:

- de methode die de referentiewaarde rechtstreeks vergelijkt met recente, vergelijkbare transacties;
- de methode waarbij bruto opbrengsten worden gekapitaliseerd, waarop een kapitalisatiepercentage wordt toegepast, resulterend in een waarde exclusief rechten en kosten.

Afschrijvingen en inhoudingen op de emissiepremie (agio)

De koopkosten worden ingehouden op de emissiepremie (agio).

De inschrijvingscommissies betaald aan de beheermaatschappij worden ingehouden op de emissiepremie (agio), conform de statuten.

Informatie over het overzicht van de nettoactiva en het eigen vermogen

Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01-01-19	Toename	Afname	Bruto waarden op 31-12-19
Grond en vastgoed in verhuur	174.268	327.823		502.091
Vastgoed in aanbouw	0	7.070		7.070
Kosten koper	2.515	3.323		5.838
Aandelenbelangen	0	9.437		9.437
TOTAAL	176.782	347.654	0	524.436

Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2019	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Telford - Hortonwood 37	6.100	6.100
Leeds - 1 City Walk	970	970
TOTAAL	7.070	7.070

Staat van voorzieningen voor groot onderhoud (in duizenden €)

	Voorziening op 01-01-19	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31-12-19
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	127	133	13		78	195

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01-01-20	42
Verwachte uitgaven voor N+2	01-01-21	58
Verwachte uitgaven voor N+3	01-01-22	75
Verwachte uitgaven voor N+4	01-01-23	0
Verwachte uitgaven voor N+5	01-01-24	20
TOTAAL		195

Financiële vaste activa (in duizenden €)

Bedrijf in bezit	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelenkapitaal	Resultaat	Eigen vermogen	Aangehouden gedeelte
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	25-06-19	4.021	4.150	3	0	109	100%
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25-06-19	5.417	5.450	3	0	73	100%
TOTAAL		9.438	9.600	6	0	182	

Financiële verplichtingen

De financiële verplichtingen bestaan uit van de huurders ontvangen waarborgsommen van € 2.205.790.

Uitsplitsing van de balansposten	2019	2018
Leningen	15.000	5.000
Kortlopende bankleningen		
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	15.000	5.000
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	2.206	58

Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed

Geen.

Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	2019
HET RESULTAAT VAN BOEKJAAR LUIDT ALS VOLGT:	15.667
De uitkering van interim-dividenden van januari tot december:	15.651
NOG UIT TE KEREN	16

Waarde van het bedrijf op 31 december 2019

Overeenkomstig de geldende bepalingen zijn bij de afsluiting van het boekjaar de volgende waarden bepaald:

- boekwaarde, dat wil zeggen de waarde die voortvloeit uit het overzicht van de nettoactiva;
- liquidatiewaarde, dat wil zeggen de marktwaarde van het vastgoed op basis van een onafhankelijke taxatie, verhoogd met de nettowaarde van de overige activa;

- vervangingswaarde, dat wil zeggen de liquidatiewaarde verhoogd met de vervangingskosten voor het vastgoed.

Deze waarden bedroegen (in duizenden €) voor 3.411.885 aandelen op 31 december 2019.

	2019 (in duizenden €)	2019 per aandeel	2018 (in duizenden €)	2018 per aandeel
Vastgoedbeleggingen	523.849		176.655	
Overige netto activa ^[1]	26.993		14.201	
BOEKWAARDE	550.842	€ 161,45	190.856	€ 158,48
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	531.559		174.726	
Overige netto activa ^[1]	26.993		14.201	
LIQUIDATIEWAARDE	558.552	€ 163,71	188.928	€ 159,36
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar ^[2]	34.009	6,40%	12.475	8,14%
• Notariskosten en registratierechten 5,70% + marketingkosten 1,44%	34.009	6,40%	12.475	8,14%
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	80.804	12,00%	27.464	12,00%
• 12% incl. belastingen (inschrijvingscommissies + onderzoekskosten)	80.804	12,00%	27.464	12,00%
VERVANGINGSWAARDE	673.364	€ 197,36	228.867	€ 192,17

[1] De overige netto activa zijn de vlottende activa na aftrek van voorzieningen voor risico's en lasten en schulden. De daling van de "overige activa" heeft betrekking op de overbelegging van de middelen.

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2019 ontvingen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na 31 december 2019, de sluitingsdatum van het boekjaar, is de gezondheidscrisis rond het coronavirus uitgebroken.

Op dit moment is het moeilijk om de impact hiervan op de activiteiten en de jaarrekening van het boekjaar 2020 in te

schatten. De beheermaatschappij treft passende maatregelen om zo goed mogelijk te voldoen aan de behoeften van de huurders en de aandeelhouders.



F2 / 7 huurders - Warschau - Polen - Aangekocht op 18-12-2018

Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2019	2018
VORDERINGEN OP HUURDERS		
Vorderingen op huurders	3.135	1.715
Dubieuze vorderingen	0	0
Afschrijving van de vorderingen op huurders		
TOTAAL	3.135	1.715
OVERIGE VORDERINGEN		
Te ontvangen rentes of dividenden		
Overheid en andere collectieve instellingen	30.916	11.176
Vastgoedbeheerders		
Aandeelhouders-debiteuren	751	1.270
Overige debiteuren		
Vooruitbetaalde kosten	0	0
TOTAAL	31.667	12.446

Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2019	2018
Leningen	15.000	5.000
Kortlopende bankleningen		
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	15.000	5.000
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSOMMEN	2.206	58
Huurders-crediteuren	2.994	528
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	9.803	1.857
Overheden en andere collectieve instellingen	6.329	2.495
Aandeelhouders-crediteuren		
Schulden over de uitkering	456	816
Uitgestelde baten	7.856	1.630
TOTAAL OVERIGE SCHULDEN	27.438	7.327

Informatie over de resultatenrekening

Baten uit vastgoedactiviteiten

Huren	20.128
Doorberekende lasten	1.016
Baten uit controlerende belangen	
Aanverwante baten	279
Terugboeking van voorzieningen	
Herindeling van vastgoedlasten	10.468
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	31.891

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 66% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

Lasten van vastgoedactiviteiten

Lasten met hun tegenwaarde in baten	1.094
Werkzaamheden groot onderhoud	0
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	
Voorzieningen voor groot onderhoud	146
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	
Overige vastgoedlasten	10.843
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	130
Afschrijving van controlerende belangen	
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	12.213

De andere vastgoedlasten bedragen € 10.843 duizend en komen overeen met de mutatierechten.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 51.293 duizend bestaan uit de post herindeling van bedrijfslasten, inclusief inschrijvingscommissies.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van de SCPI heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2019 € 53.498 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,4% (exclusief belastingen) van de geïncasseerde huurinkomsten in de eurozone en 15,9% (exclusief belastingen) buiten de eurozone zijn door de beheermaatschappij ontvangen voor de beheerkosten van € 2.690 duizend;
- 12% exclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 50.808 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 863 duizend bestaan uit vergoedingen en diverse kosten:

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -€ 144 duizend en bestaat uit rente op leningen van € 56 duizend en wisselkoersverliezen van € 201 duizend.

Buitengewoon resultaat

Geen.



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 09-08-2019

Overige informatie

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen:
de ontvangen garanties komen overeen met de verbintenissen van onze huurders in het geval van niet-betaling.

Het gaat hier om verschillende soorten verbintenissen, namelijk:

- bankgaranties (84% van de garanties);
- garanties ontvangen van de Groep (16% van de garanties).

Informatie over transacties met verbonden ondernemingen

Geen.

Uitsplitsing van de vastgoedwaarde (in duizenden €)

	2019		2018	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
GROND EN VASTGOED IN VERHUUR				
Kantoren	279.611	289.833	99.517	89.883
Industrie	33.073	34.180	7.100	6.172
Winkels	187.397	195.106	62.701	73.461
Logistiek	0	0	0	0
Gezondheidszorg	0	0	0	0
Hotels	4.950	5.370	4.950	5.210
TOTAAL	505.031	524.489	174.268	174.726

Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2019 in duizenden €
NEDERLAND							
KANTOREN							
	Utrecht - Maarssebroeksedijk 2	3.557	03-05-17	5.365	365	5.000	5.300
SPANJE							
HOTELS							
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6.499	01-12-17	5.134	184	4.950	5.370
DUITSLAND							
KANTOREN							
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4.600	23-12-17	7.515	650	6.865	7.300
PORTUGAL							
WINKELS							
	Alcochete - N119 69	1.489	10-04-18	2.991	246	2.745	2.956
	Sesimbra - E.N. 378, N3 da Carrasqueira	1.470	10-04-15	2.958	203	2.755	2.731
IERLAND							
INDUSTRIE							
	Drogheda - Termonfeckin Road	1.057	22-09-17	7.274	174	7.100	7.000
POLEN							
KANTOREN							
	Poznań - Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11-09-18	20.386	86	20.300	20.200
	Poznań - Nowy Rynek	26.787	12-12-19	36.760	40	36.720	36.090
	Warschau - Lopuzanska Business Centre	17.965	20-12-19	34.836	36	34.800	34.810
WINKELS							
	Warschau - Mangalia 2a	5.813	18-12-18	20.931	414	20.516	20.230
	Chelm - Rejowiecka 179a	8.464	12-12-19	8.485	12	8.472	8.660
	Lublin - Mełgiewska 16	9.705	12-12-19	9.685	14	9.671	9.930
	Swarzędz - Sienkiewicza 23	7.680	12-12-19	7.869	12	7.857	8.150
VERENIGD KONINKRIJK							
KANTOREN							
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14-05-18	29.079	1.698	27.381	28.620
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3.657	17-10-18	13.558	879	12.678	13.082
	Sheffield - Riverside East	11.093	19-12-18	28.936	1.644	27.292	27.539
	Glasgow - 45 Roberston street	7.154	15-02-19	23.572	1.322	22.250	25.123
	Stoke-on-Trent - Shelton Boulevard	8.694	01-07-19	12.589	739	11.850	13.928
	Leeds - 1 City Walk	5.872	09-08-19	20.213	282	19.931	21.744
	Sale - 1 Dovecote, Old Hall Road	5.861	04-11-19	16.423	238	16.185	16.279
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes		22-11-19	12.905	172	12.733	12.868

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2019 in duizenden €
VERENIGD KONINKRIJK							
WINKELS							
	Belfast - 40-46 Donegall Place	6.297	11-06-18	19.883	1.165	18.717	18.248
	Exeter - 223-226 High Street	2.894	30-11-18	7.058	290	6.768	6.288
	Coalville - Retail Park	5.034	21-09-18	12.015	816	11.199	9.403
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5.487	12-04-19	13.026	776	12.250	13.223
	Basingstoke - Gaston Wood Retail Park	11.111	02-07-19	22.826	177	22.649	24.330
	Cardiff - Shop Unit F, 10-38 The Hayes, The Morgan and Royal	6.362	27-09-19	12.041	30	12.010	12.459
	Leeds - 65-68 Briggate	1.688	12-11-19	12.059	33	12.025	12.130
INDUSTRIE							
	Telford - Hortonwood 37	41.922	02-08-19	26.382	410	25.973	27.180
FINLAND							
WINKELS							
	Kouvola - Palokankaantie 4	3.301	25-06-19	4.127	107	4.021	4.150
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4.458	25-06-19	5.556	139	5.417	5.450
ITALIË							
WINKELS							
	Triëst - Viale XX Settembre 20	11.653	05-07-19	11.687	287	11.400	16.719
BELGIË							
KANTOREN							
	Gent - Technologiepark - Zwijnaarde 122	13.608	01-10-19	11.687	51	25.626	26.950
NOORWEGEN							
WINKELS							
	Elverum - Retail Park	12.815	15-11-19	11.687	291	18.924	20.050
TOTAAL		288.331		497.495	13.983	505.031	524.489

Beheerkosten

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2019
Beheervergoeding in de eurozone	13,20% (incl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 386 duizend
Beheervergoeding buiten de eurozone	16,80% (incl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 2.304 duizend
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% (incl. belastingen)	Nettoprijs verkoper als de winst meer bedraagt dan 5%	-
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1% (excl. belastingen)	Bedrag van de werkzaamheden	-

Verlagen en ontwerpbesluiten voorgelegd aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering

Verlagen

Verslag van de beheermaatschappij

Belangrijkste kenmerken op 31 december 2019

- Aandelenkapitaal € 511.783 duizend
- Dividend 2019 (per aandeel) € 11,83
- IFI-waarde 2019* (per aandeel) € 158,28

*Dit bedrag kan ingehouden worden bij de aandeelhouders die onderworpen zijn aan IFI.

- Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs) € 644.846 duizend
- Aantal aandelen 3.411.885
- Aantal aandeelhouders 15.258
- Raming van het dividend in 2020 (per aandeel) € 9,45

OVERZICHT VAN DE TAXATIES VAN DE VASTGOED- PORTEFEUILLE UITGEVOERD DOOR DE TAXATEUR

Elk in 2019 gekocht gebouw is in december 2019 getaxeed. Deze taxatie is het resultaat van een vastgoedanalyse op locatie, een onderzoek naar de markt met vergelijkbaar vastgoed en het bestuderen van de juridische documenten van het gebouw (huurovereenkomst, technische documenten, etc.).

De waarden van het andere vastgoed zijn in december 2019 geactualiseerd.

De door de taxateur toegepaste methode is de zogeheten "kapitalisatie"-methode en de samenhang van de verkregen waarden wordt vervolgens vergeleken met vergelijkbare transacties. Deze taxatie wordt in de komende vier jaar geactualiseerd.

ONTWIKKELING VAN DE HUROPBRENGSTEN EN -LASTEN

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 99% van de globale inkomsten van de SCPI op 31 december 2019.

De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

- beheerkosten;
- overige beheerkosten en met name de honoraria van de accountant, bewaarder en taxateur;
- voorzieningen voor groot onderhoud.

De totale netto lasten vertegenwoordigen 24% van de door de CORUM XL gefactureerde huren.

Alle vastgoedkosten werden doorberekend aan de huurders.

Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31-12-19	31-12-18	31-12-17
Totaal oppervlak (m ²)	280.332	86.845	22.744
Leegstand (m ²)	876	0	0
Fysieke bezettingsgraad ^[1]	99,9%	100%	100%
Financiële bezettingsgraad ^[2]	100%	100%	100%

[1] Gemiddelde van de driemaandelijkse fysieke bezettingsgraad (totaal oppervlak van de verhuurde gebouwen/totaal oppervlak in eigendom). NB: de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor SCPI's onderling niet kunnen worden vergeleken.

[2] Totaal van de driemaandelijkse financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren/factureerbare huren).

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van de totale geschatte marktwaarde

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheidszorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk							
Europa	52	39	8			1	100
TOTAAL	52	39	8			1	100

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheidszorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk							
Europa	39	41	18			2	100
TOTAAL	39	41	18			2	100

Rapport van de Raad van Toezicht

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons eerste rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de maatschappij voor het boekjaar dat op 31 december 2019 is afgesloten.

De beheermaatschappij heeft ons de boekhouding verstrekt van onze vennootschap en de aanvullende documenten die nodig zijn voor de uitvoering van onze taak.

De beheermaatschappij heeft ons ook het concept van haar verslag gepresenteerd waarvan u vandaag kennis hebt genomen.

Op 4 maart 2020 is de Raad van Toezicht bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit en de boekhouding die u wordt gepresenteerd te controleren.

In het boekjaar 2019 hebben de aandeelhouders € 50.808 duizend aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij. De beheerkosten bedroegen € 2.690 duizend.

Over het jaar 2019 heeft CORUM XL € 421 miljoen geïncasseerd, waardoor het aandelenkapitaal steeg tot € 511.783 duizend, terwijl de kapitalisatie € 645 miljoen bedroeg. Wij hebben geen aanmerkingen op de gecontroleerde jaarrekening.

In de loop van het jaar 2019 zijn er uitsluitend beleggingen buiten Frankrijk gedaan met de aankoop van vastgoedactiva voor een totaalbedrag van € 356,6 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. Het vastgoed is verspreid over 11 landen, waarvan 3 buiten de eurozone (het Verenigd Koninkrijk, Polen en Noorwegen). De panden zijn in gebruik als kantoren (52%), winkels (39%), industrie (8%) en hotels (1%). De gerealiseerde investeringen variëren tussen € 9,7 miljoen (winkelpand in Finland) en € 36,7 miljoen (kantoorpand in Polen), met een gemiddeld aanvangsrendement van 7,13%, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

De resterende looptijd van de huurovereenkomsten is 9,06 jaar. De gevoerde beleggingsstrategie zorgt ervoor dat er een brede diversifiëring wordt verkregen, zowel wat betreft regio's, vastgoedcategorieën als valuta's. Opgemerkt moet worden dat dit vastgoed volledig is verhuurd, met een bezettingsgraad van 99,9%.

Naast de ontwerpresoluties voorgelegd aan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering betreffende de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen, wordt aan de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering voorgesteld:

- de leden van de Raad van Toezicht te herbenoemen en aan te stellen voor een periode van drie jaar;
- het maximumbedrag dat in de toekomst door CORUM XL voor aankopen mag worden betaald vast te stellen op € 1.200.000.000 (onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van het besluit tot verhoging van het statutair maximumkapitaal tot € 2.000.000.000);
- het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van CORUM XL voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vast te stellen op € 1.200.000.000 (onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van het besluit tot verhoging van het statutair maximumkapitaal tot € 2.000.000.000).

Bovendien zal de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering verzocht worden:

- het statutair maximumkapitaal van € 1.000.000.000 naar € 2.000.000.000 te verhogen en artikel 6.2 van de statuten dienovereenkomstig aan te passen.

We hebben geen aanmerkingen op de door beheermaatschappij aan de aandeelhouders voorgestelde gewone en buitengewone besluiten en wij nodigen u daarom uit al deze besluiten voor het goed functioneren van het fonds goed te keuren.

Wij danken u voor het vertrouwen in uw Raad van Toezicht.

DE RAAD VAN TOEZICHT

Het accountantsverslag inzake de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2019 is afgesloten

Aan de aandeelhouders,

Oordeel

In het kader van de taak die ons is opgedragen door de Algemene Oprichtingsvergadering hebben wij de jaarrekening van de SCPI CORUM XL gecontroleerd met betrekking tot het boekjaar dat op 31 december 2019 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag. Deze jaarrekening is op 15 april 2020 vastgesteld door de beheermaatschappij op basis van de informatie die op die datum beschikbaar was tijdens de zich ontwikkelende COVID-19-gezondheids crisis.

Wij verklaren dat de jaarrekening, gelet op de regels en principes die in Frankrijk gelden voor financiële verslaggeving, regelmatig en oprecht zijn en een getrouw beeld geven van het bedrijfsresultaat over het afgelopen boekjaar en van de financiële situatie en de activa van de vennootschap aan het einde van dit boekjaar.

Basis voor het oordeel

REFERENTIESYSTEEM VAN DE AUDIT

Wij hebben onze audit uitgevoerd op grond van de professionele auditstandaarden die van toepassing zijn in Frankrijk. Wij zijn van mening dat de elementen die wij hebben verzameld ons voldoende en juiste informatie hebben verstrekt om ons een mening te vormen.

Onze verantwoordelijkheden onder deze normen zijn uiteengezet in de paragraaf “Verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening” van dit verslag.

ONAFHANKELIJKHEID

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten die op ons van toepassing zijn, gedurende de periode van 1 januari 2019 tot de datum van ons verslag, en in het bijzonder hebben we geen diensten aangeboden die niet zijn toegestaan door de ethische code behorend bij het beroep van accountant.

Onderbouwing van de beoordelingen

Krachtens de bepalingen van artikel L. 823-9 en R. 823-7 van het wetboek van koophandel met betrekking tot de onderbouwing van onze beoordelingen stellen wij u in kennis van de volgende beoordelingen die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren voor de audit van de jaarrekening voor dit boekjaar.

Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel, vastgesteld onder de eerder genoemde omstandigheden en bij het

vormen van ons oordeel hierover. Wij geven geen oordeel over de afzonderlijke onderdelen van deze jaarrekening.

BOEKHOUDKUNDIGE SCHATTINGEN

Zoals vermeld in de toelichting “b - Marktwaaarde van het vastgoed” in de bijlage, worden vastgoedbeleggingen, gepresenteerd in de kolom “Geschatte waarde” van het overzicht van de nettoactiva gewaardeerd tegen hun actuele waarde, conform het rekeningstelsel dat van toepassing is op vastgoedfondsen. Deze actuele waarden worden door de beheermaatschappij bepaald op basis van een taxatie door de onafhankelijke taxateur van de vastgoedactiva die rechtstreeks door het vastgoedfonds worden aangehouden.

Bij onze waarderings hebben we ervoor gezorgd dat deze schattingen redelijk zijn.

Specifieke controles

Wij hebben ook de specifieke, door wet- en regelgeving voorgeschreven controles uitgevoerd, conform de professionele auditnormen die van toepassing zijn in Frankrijk.

De informatie in het beheerverslag en in de andere documenten over de financiële situatie en de jaarrekening, verstuurd aan de aandeelhouders

Wij hebben geen aanmerkingen op de oprechtheid en de overeenstemming met de jaarrekening van de informatie in het jaarverslag van de beheermaatschappij, dat op 15 april 2020 is goedgekeurd, en in de andere documenten over de financiële positie en de jaarrekening die aan de aandeelhouders zijn toegestuurd. Wat betreft de gebeurtenissen die zich na de afsluitingsdatum van de jaarrekening hebben voorgedaan en de informatie die na dat tijdstip over de gevolgen van de COVID-19-crisis bekend is geworden, heeft de directie ons medegedeeld dat hierover een bericht wordt verzonden aan de aandeelhouders die ter goedkeuring van de jaarrekening worden opgeroepen.

Verantwoordelijkheden van de directie en de met ondernemingsbestuur belaste personen voor het opstellen van de jaarrekening

Het is de verantwoordelijkheid van de directie om een jaarrekening op te stellen die een getrouw beeld geeft, in overeenstemming is met de Franse boekhoudregels en -principes, en om de interne controle uit te voeren die zij nodig acht voor het opstellen van een jaarrekening die geen materiële afwijkingen bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de beheermaatschappij verantwoordelijk voor het inschatten van de

mogelijkheid van de SPCI om zijn continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met de continuïteit van de exploitatie verband houden en het toepassen van het continuïteitsbeginsel, tenzij de directie het voornemen heeft om de SPCI te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen.

De jaarrekening is opgesteld door de beheermaatschappij.

Verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Het is onze verantwoordelijkheid om een verslag over de jaarrekening op te stellen. Ons doel is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen materiële afwijking bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de professionele normen is uitgevoerd altijd een materiële afwijking opspoorde wanneer hier sprake van is. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als materieel beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Zoals vermeld in artikel L. 823-10-1 van het Franse wetboek van koophandel bestaat onze taak, het goedkeuren van de rekeningen, er niet uit om de levensvatbaarheid of de kwaliteit van het beheer van uw SPCI te garanderen.

Als onderdeel van een audit uitgevoerd in overeenstemming met de professionele normen die in Frankrijk van toepassing zijn, past de accountant tijdens deze gehele audit professionele oordeelsvorming toe. Bovendien:

- identificeert en beoordeelt hij de risico's dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat, of deze het resultaat zijn van fraude of fouten, definieert en implementeert hij auditprocedures met het oog op deze risico's en verzamelt hij elementen die hij voldoende en passend vindt om zijn mening op te baseren. Het risico van het niet-ontdekken van materiële afwijkingen die het gevolg zijn van fraude

is hoger dan van een materiële afwijking die het gevolg is van fouten, aangezien fraude gepaard kan gaan met samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke weglatingen, een verkeerde voorstelling van zaken of het omzeilen van de interne controle;

- neemt hij kennis van het interne controlesysteem dat voor de jaarrekening relevant is, teneinde auditprocedures te definiëren die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn, maar niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van dit interne controlesysteem;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de gebruikte boekhoudmethodes en de redelijkheid van de door de directie gemaakte boekhoudkundige ramingen, evenals de informatie daarover in de jaarrekening;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de toepassing van het continuïteitsbeginsel door de directie en, afhankelijk van de verzamelde elementen, of er al dan niet sprake is van significante onzekerheid met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die afbreuk kunnen doen aan het vermogen van de SPCI om haar exploitatie voort te zetten. Deze beoordeling is gebaseerd op de tot de datum van het rapport verzamelde elementen, maar latere omstandigheden of gebeurtenissen zouden de continuïteit van de exploitatie in gevaar kunnen brengen. Indien hij concludeert dat er aanzienlijke onzekerheid is, vestigt hij de aandacht van de lezers van zijn verslag op de informatie die in de jaarrekening wordt verstrekt over deze onzekerheid of, indien deze informatie niet wordt verstrekt of niet relevant is, stelt hij een certificering onder voorbehoud op of weigert te certificeren;
- beoordeelt hij de algemene presentatie van de jaarrekening en controleert hij of de jaarrekening een getrouw beeld weergeeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

**OPGESTELD TE NEUILLY-SUR-SEINE OP 15 APRIL 2020
DOOR ACCOUNTANT
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

Speciaal rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen

(Algemene Aandeelhoudersvergadering ter goedkeuring van de jaarrekening inzake het boekjaar dat op 31 december 2019 is afgesloten)

Geachte mevrouw, geachte heer,

In onze hoedanigheid van accountant van het vastgoedfonds presenteren wij ons rapport over de overeenkomsten tussen verbonden partijen.

Het is onze opdracht om u op basis van de aan ons verstrekte informatie in te lichten over de eigenschappen en essentiële voorwaarden van de overeenkomsten waarvan wij kennis hebben genomen, zonder verplicht te zijn de gepastheid en gegrondheid te beoordelen of het bestaan van andere overeenkomsten te onderzoeken. U dient zelf krachtens artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer het belang voor de totstandkoming van deze overeenkomsten voor de goedkeuring ervan te beoordelen.

Daarnaast is het onze verantwoordelijkheid om u in voorkomende gevallen bepaalde informatie te verstrekken met betrekking tot de uitvoering, tijdens het afgelopen boekjaar, van overeenkomsten die al door de algemene aandeelhoudersvergadering zijn goedgekeurd.

Wij hebben zorgvuldig gehandeld, volgens de procedures die wij noodzakelijk hebben geacht op grond van de standaard praktijken van de Franse vereniging van onafhankelijke accountants (Compagnie nationale des commissaires aux comptes) die van toepassing zijn op onze opdracht. Deze normen verplichten ons de consistentie van de ons verstrekte informatie te controleren met hun bronnen.

Overeenkomsten voorgelegd ter goedkeuring van de Algemene Aandeelhoudersvergadering

Wij informeren u dat wij geen bericht hebben gehad over een overeenkomst die in het afgelopen boekjaar is afgesloten en die voorgelegd moet worden aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering op grond van de bepalingen van artikel L. 612-5 van het wetboek van koophandel.

Reeds door de Aandeelhoudersvergadering goedgekeurde overeenkomsten

Overeenkomsten die in voorgaande boekjaren zijn goedgekeurd en die in de loop van het boekjaar van kracht zijn gebleven: geen.

BELONING VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

In overeenstemming met de bepalingen van artikel 17 van de statuten van uw onderneming is de beheermaatschappij CORUM AM gerechtigd de volgende vergoedingen te ontvangen:

• Inschrijvingscommissie

De beheermaatschappij ontvangt bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio).

Op 31 december 2019 is de inschrijvingscommissie € 50.807.830.

• Beheervergoeding

De beheermaatschappij ontvangt een beheervergoeding: - In de eurozone is deze vastgesteld op 13,20% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten excl. belastingen en financiële baten. Op 31 december 2019 is de beheervergoeding (in de eurozone) € 386.715.

- Buiten de eurozone is deze vastgesteld op 16,80% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten en financiële baten.

Op 31 december 2019 is de beheervergoeding (buiten de eurozone) € 2.304.188.

• Overdrachtscommissie

Voor de overdracht van aandelen, evenals voor kosteloze overdrachten (donaties/nalatenschappen), ontvangt de beheermaatschappij een vaste commissie van € 240 incl. belastingen.

Op 31 december 2019 is de overdrachtscommissie nihil.

• Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

Een commissie over de vermogenswinst wordt uitsluitend ingehouden door de beheermaatschappij wanneer kapitaalwinst is gegenereerd. De commissie is gelijk aan 5% incl. belastingen van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs.

Op 31 december 2019 is de commissie over de vermogenswinst op vastgoed nihil.

• Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden aan vastgoed

Voor het toezicht op en de controle van de werkzaamheden zal door de beheermaatschappij een commissie in rekening worden gebracht als vergoeding voor haar opdracht om de werkzaamheden te monitoren en controleren. Deze commissie is gelijk aan 1% excl. belastingen van het bedrag van de verrichte werkzaamheden, excl. belastingen.

Op 31 december 2019 is de commissie voor het toezicht op en de controle van de werkzaamheden met betrekking tot het vastgoed nihil.

OPGESTELD TE NEUILLY-SUR-SEINE OP 15 APRIL 2020
DOOR ACCOUNTANT
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

Rapport compliance en interne audit

Opzet van het interne controle- en compliancesysteem van CORUM Asset Management

De compliance en interne controle van CORUM Asset Management worden gewaarborgd door het hoofd Compliance en Interne Controle (RCCI) dat bij de oprichting van de beheermaatschappij is aangesteld en door twee auditors voor compliance en interne controle die beide meerdere jaren ervaring hebben in vergelijkbare functies.

Dit team is verantwoordelijk voor de invoering van wettelijke eisen, de controle van de uitvoering en het risicobeheer.

DE OPZET VAN DE INTERNE CONTROLE

De beheermaatschappij CORUM Asset Management moet in overeenstemming met de wet- en regelgeving een permanent en periodiek controlesysteem opzetten.

Het bestaande systeem is gebaseerd op drie pijlers:

- Permanente controle:
 - op het eerste niveau in realtime door de operationele teams;
 - op het tweede niveau door het team Compliance en Interne Controle;
- Periodieke controle: apart en onafhankelijk van de permanente controle, met betrekking tot alle activiteiten en risico's van de vennootschap en fondsen in beheer en volgens een auditplan.

De controles worden uitgevoerd volgens een jaarlijks controleplan en kunnen aangepast of uitgebreid worden, afhankelijk van trends en veranderingen in de regelgeving. Dit plan is in 2019 volledig herzien om alle nieuwe wettelijke eisen op te nemen.

Het RCCI, dat verantwoordelijk is voor dit systeem, controleert en beoordeelt of de systemen en de ingevoerde beleidsregels adequaat en efficiënt zijn, verifieert de toepassing en de follow-up van de bedrijfsprocedures en doet aanbevelingen na de uitvoering van de controles en volgt deze op.

REGLEMENTAIRE BEGELEIDING VAN DE OPERATIONELE TEAMS

Om te waarborgen dat de regelgeving wordt nageleefd en dat iedereen de waarden van de vennootschap omarmt, adviseren en helpen het RCCI en haar team de medewerkers om bij hun activiteiten alle professionele verplichtingen na te leven.

Het opleidingsplan voorziet in een persoonlijk gesprek over de regels bij de indiensttreding van alle medewerkers die bepaalde functies vervullen. Alle medewerkers zijn gedurende het boekjaar 2019 opgeleid en geïnformeerd, onder meer tijdens de jaarlijkse training over de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Het Compliance-team zorgt voor de transparantie en duidelijkheid van de informatie die wordt verstrekt aan de aandeelhouders (aangemerkt als niet-professionele klanten), tenzij anders wordt gevraagd, waardoor het hoogste niveau van bescherming en informatie wordt gewaarborgd. CORUM Asset Management beheert CORUM XL zonder enige vorm van delegatie (intern beheer van vastgoedactiva, financiële activa en passiva).

CORUM Asset Management waarborgt dat beleggers eerlijk behandeld worden en handelt uitsluitend in hun belang. CORUM Asset Management verstrekt zijn aandeelhouders op transparante wijze informatie door hen alle belangrijke informatie en kernindicatoren van CORUM XL toe te zenden, in het bijzonder via de driemaandelijke *Highlights*.

Het interne beleid van de beheermaatschappij, in het bijzonder op het gebied van belangenverstrengeling of de afhandeling van klachten, kan op de website www.corum-funds.nl geraadpleegd worden en is op verzoek verkrijgbaar. ESG-criteria (milieu, sociaal en ondernemings-bestuur) spelen formeel geen rol bij het beleggingsbeleid. Ze worden echter wel in overweging genomen door de teams die verantwoordelijk zijn voor de belegging, en door de beleggingscommissie.

Het voor de fondsen toegepaste beheer wordt niet bepaald, noch beperkt door deze principes. Het beleggingsbeleid van de beheermaatschappij let echter in het bijzonder op milieukundige en sociale normen en hecht grote waarde aan het milieuvriendelijke karakter van de vastgoedportefeuille.

DE UITDAGINGEN VAN 2020

In het huidige digitale tijdperk heeft het Compliance-team van CORUM Asset Management samen met de verschillende bedrijfsonderdelen processen opgezet voor de digitalisering van de controles. Nu steeds meer digitale spelers kunnen voldoen aan de eisen van de beheermaatschappijen, wordt er nagedacht over de digitalisering van de controles op beide niveaus en de verdere verbetering van de efficiëntie van het systeem.

Wijzigingen in de regelgeving

CORUM Asset Management heeft voldaan aan de reglementaire eisen met betrekking tot het beheer van de liquiditeit, de verplichtingen inzake de rapportage, de beloning, het eigen vermogen en de onafhankelijke taxatie van de aangehouden activa. CORUM Asset Management zorgt het gehele jaar door voor de invoering en naleving van de geldende regelgeving, in het bijzonder van alle eisen van de Europese AIFM-richtlijn en alle nieuwe ingevoerde regelgeving.

In het jaar 2019 zijn ook twee nieuwe Europese richtlijnen ingevoerd, te weten MiFID 2 en PRIIPS, die sinds hun inwerking-treding in 2018 grote gevolgen hebben voor de systemen.

Ook de Algemene verordening gegevensbescherming was in 2019 van grote invloed op het systeem.

De plicht om de aandeelhouders te informeren en hun persoonsgegevens te beschermen, behoren samen met de veiligheid van de gegevens van onze klanten tot onze voornaamste zorgen. Daarom is ons gegevensbeschermingsbeleid, dat regelmatig wordt bijgewerkt, op de website te raadplegen.

CORUM blijft innoveren en biedt haar aandeelhouders diensten, zoals de herbelegging van dividend en het Periodiek Investeringsplan. CORUM ontwikkelt instrumenten en stemt deze af op de nieuwe Europese normen, waarin SCPI's vergelijkbaar zijn gesteld met elk ander alternatief beleggingsfonds (ABI) en biedt de laatste jaren nieuwe mogelijkheden. In 2019 ontwikkelt de regelgeving zich nog altijd in gunstige zin voor SCPI's; de teksten mogen helderder en simpeler geschreven worden, in het bijzonder de informatie die aan de aandeelhouders wordt verstrekt.

Beheer van liquiditeit en schulden

Om de liquiditeit van de SCPI te volgen en te anticiperen op illiquiditeitsrisico's, voert CORUM Asset Management regelmatig "stresstests" uit om de impact te beoordelen van een tijdelijke onbalans tussen de betalingsverplichtingen en een betrekkelijk beperkte liquiditeit als gevolg van het vastgoed in de portefeuille en in voorkomende gevallen, van wisselkoersen. De moeilijkheid om aan terugkoop- en/of doorverkoopverzoeken te voldoen of een eventueel daaruit voortvloeiend liquiditeitsprobleem wordt daarom regelmatig geëvalueerd en getest. Deze stresstests worden op grond van de aard en de eigenschappen van CORUM XL, haar beleggingsstrategie, liquiditeitsprofiel, beleggerscategorie en terugkoopbeleid regelmatig uitgevoerd. De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van 12 april 2018 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van de vennootschap voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 600 miljoen en geeft deze laatste toestemming om alle garanties te verlenen voor de inschrijving op deze leningen, in het bijzonder in de vorm van hypotheek of dekkinginstrumenten, binnen de limiet van 40% van de taxatiewaarde van de vastgoedactiva, verhoogd met de instroom van nog niet geïnvesteerde middelen, na aftrek van kosten. De schuld van CORUM XL bedroeg op 31 december 2019 2,9%.

Beheer van het eigen vermogen

De AIFM-richtlijn heeft het gereglementeerde eigen vermogen verhoogd, dat met nieuw kapitaal of door een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering moet worden aangevuld. CORUM Asset Management heeft bijgevolg het gereglementeerd eigen vermogen verhoogd op grond van de bedrijfsactiviteit en uitstaande saldi en zorgt dat het gestegen eigen vermogen afgestemd is op de aard van de risico's.

Onafhankelijke taxatie

Een onafhankelijke taxateur is aangesteld voor een onafhankelijke taxatie van de activa van de fondsen. CORUM XL doet eerst een beroep op een taxateur die voldoet aan alle eisen en garanties van de bedrijfstak. Deze taxeert om de vijf jaar het vastgoed in bezit en actualiseert deze waarden in de vier volgende jaren. Vervolgens worden het vastgoed

en de financiële activa (een uiterst kleine component) op onafhankelijke wijze getaxeerd op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams.

Verplichtingen t.a.v. rapportage en beloningen

Het informeren van de aandeelhouders heeft de hoogste prioriteit. Ook zijn de informatiebulletins die u het gehele jaar hebt ontvangen (*Highlights*, jaarverslag, enz.) aangevuld met kernindicatoren, zodat u de actualiteit en de ontwikkeling van CORUM XL op transparante wijze kunt volgen. Voortaan is voor aandeelhouders op de website www.corum-funds.nl een jaarlijks bijgewerkt essentiële-informatiedocument beschikbaar, dat ondergebracht is bij alle wettelijke documentatie op de website.

Beloningsbeleid

De beheermaatschappij CORUM Asset Management heeft het beloningsbeleid voor alle medewerkers gebaseerd op het voldoen aan kwantitatieve en kwalitatieve, individuele en collectieve criteria, rekening houdend met de organisatie, bedrijfsactiviteiten en beheerde activa, waarbij de voorkeur niet uitgaat naar het nemen van risico's, in overeenstemming met de regelgeving. Dit beleid wordt jaarlijks gecontroleerd en opnieuw bekeken.

In overeenstemming met artikel 22 van AIFM-richtlijn 2011/61/EU bestaat het beloningsbeleid van de beheermaatschappij uit een vast en een variabel gedeelte.

Voor elke begunstigde voldoet de bruto variabele beloning aan objectieve en cumulatieve criteria en deze wordt jaarlijks toegekend op basis van specifieke criteria en individuele doelstellingen die voortvloeien uit financiële en niet-financiële criteria en op basis van de doelstellingen die tijdens jaarlijkse gesprekken zijn vastgelegd:

- voor beheerders, leidinggevend en directeurs: prestaties van beheerde fondsen, rendabiliteit van nevenactiviteiten, management, motivatie;
- voor het verkoop- en marketingteam: informatie en uitleg over het aanbod, ondersteuning en follow-up van de financiële opbouw en het inschrijvingsproces, binding van onze klanten;
- voor het team Compliance en Interne Controle: resultaat van de controles uitgevoerd door of onder toezicht van het team zelf en/of met een onafhankelijke externe dienstverlener, niet voortzetten van gesignaleerde afwijkingen;
- voor de andere directeurs: prestaties en efficiëntie, bereiken van de gestelde doelen van de beheermaatschappij.

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedragen € 6.772 duizend voor 130 medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 72% uit vaste vergoedingen en voor 28% uit variabele vergoedingen.

De bruto vergoedingen van het genoemde personeel (beheerders, leidinggevend, senior managers, risiconemers) in de zin van de AIFM-richtlijn (33 personen op 31-12-2019) bedragen € 938 duizend, waarvan 46% voor senior managers en medewerkers waarvan de activiteiten invloed hebben op het risicoprofiel van de SCPI CORUM XL.

Ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gecombineerde Algemene Aandeelhoudersvergadering van 25 juni 2020

Alle voorgestelde besluiten worden geaccepteerd door de beheermaatschappij en ontvangen instemming van de Raad van Toezicht.

Gewone besluiten

EERSTE BESLUIT

Na voorlezing van de rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant keurt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering al deze rapporten goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2019, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 15.667.163 en een nominaal aandelenkapitaal van € 179.478.497.

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering verleent decharge aan de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht voor hun taken.

TWEEDE BESLUIT

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering besluit het resultaat van het boekjaar, te weten € 15.667.163,39, als volgt te bestemmen:

• nettoresultaat op 31 december 2019	€ 15.667.163,39
• ingehouden winst	€ 894,57
• beschikbaar resultaat	€ 15.668.057,96
• dividend	€ 15.651.274,14
• ingehouden winst na bestemming	€ 16.783,82

DERDE BESLUIT

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering stemt in met de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde in de presentatie, dat wil zeggen:

	Globaal voor de SCPI	Per aandeel
Boekwaarde	€ 550.841.732,60	€ 161,45
Liquidatiewaarde	€ 558.551.901,42	€ 163,71
Vervangingswaarde	€ 673.364.175,27	€ 197,36

VIERDE BESLUIT

Nadat het speciale rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen conform artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer is voorgelezen, neemt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering akte van dit rapport en stemt zij in met de inhoud.

VIJFDE BESLUIT

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering neemt akte van het aflopen van het mandaat van acht leden van de Raad van Toezicht en stelt voor deze laatste in haar totaliteit te herbenoemen. De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering brengt in herinnering dat de leden van de Raad van Toezicht worden aangewezen onder de aandeelhouders, benoemd worden voor 3 jaar en altijd herkiesbaar zijn, overeenkomstig de statuten.

Nadat de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering heeft geconstateerd dat artikel 18 van de statuten - Benoeming van

de Raad van Toezicht - vooral bepaalt dat genoemde Raad "is samengesteld uit ten minste zeven en ten hoogste twaalf leden", besluit zij de Raad van Toezicht aan te houden met het huidige aantal van acht leden.

ZESDE BESLUIT

De aandeelhouder moet een zodanige keuze maken dat hij slechts stemt op een maximaal aantal kandidaten, dat gelijk is aan het aantal vacatures. Benadrukt wordt dat aan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld het aantal leden van de Raad van Toezicht op acht (8) te houden. Als gevolg hiervan zullen - als dit voorstel wordt aangenomen - slechts de acht (8) kandidaten die de meeste stemmen hebben gekregen, worden gekozen.

Onder voorbehoud van aanvaarding van het zesde besluit benoemt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering als lid van de Raad van Toezicht de acht kandidaten die het grootste aantal stemmen hebben gekregen van de aandeelhouders uit de onderstaande lijst van kandidaten:

Aftredende leden die zich herkiesbaar stellen (in alfabetische volgorde):

- 1. Financière de l'Aqueduc, vertegenwoordigd door Pierre Clasquin:** eigenaar van 5.295 aandelen, woonachtig te 3 bis av Rapp, 78340 Les Clayes-sous-Bois, Frankrijk, geboren op 30-03-1968, zaakvoerder.
- 2. Marie-Hélène Macquet:** eigenaar van 303 aandelen, woonachtig te 64 route de la Mairie, 64121 Montardon, Frankrijk, geboren op 15-06-1957, verantwoordelijke vastgoed.
- 3. Emmanuel Masset:** eigenaar van 365 aandelen, woonachtig te 122 av Victor Hugo, 75116 Parijs, Frankrijk, geboren op 03-07-1970, vrij beroep.
- 4. Stéphane Tortajada:** eigenaar van 606 aandelen, woonachtig te 31 rue Raynouard, 75016 Parijs, Frankrijk, geboren op 11-10-1972, financieel directeur.

Aandeelhouders die zich kandidaat stellen (in alfabetische volgorde):

- 5. BA CONSEIL, vertegenwoordigd door Benjamin André:** eigenaar van 793 aandelen, woonachtig te 4 rue du Moulin Joly, 75011 Parijs, Frankrijk, geboren op 17-04-1983, zaakvoerder.
- 6. Lesly Bapte:** eigenaar van 740 aandelen, woonachtig te 7 rue des Oiseaux, 91200 Athis-Mons, Frankrijk, geboren 12-05-1986, junior vastgoeddeskundige.
- 7. Guillaume Delbecq:** eigenaar van 825 aandelen, woonachtig te 28 boulevard du Roi, 78000 Versailles, Frankrijk, geboren op 25-05-1973, projectmanager bij een verzekeringsmaatschappij.
- 8. Alain Joye:** eigenaar van 628 aandelen, woonachtig te 3 ter rue Champtier, 92500 Rueil-Malmaison, geboren op 27-02-1963, vakspecialist.
- 9. Max Waterlot :** eigenaar van 101 aandelen, woonachtig te 32 rue du Collège, 59700 Marcq-en-Barœul, Frankrijk, geboren op 01-08-1951, gerechtsdeskundige.

ZEVENDE BESLUIT

Conform artikel 18 van de statuten stelt de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering op voorstel van de beheermaatschappij een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2020. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt een presentievergoeding, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering en die verdeeld worden onder de leden, naar rato van hun aanwezigheid op de vergaderingen. De leden van de Raad van Toezicht hebben in het kader van hun functie en op vertoon van de bewijsstukken ook recht op reiskostenvergoeding.

ACHTSTE BESLUIT

Onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van het besluit tot verhoging van het wettelijk maximum-kapitaal tot € 2.000.000.000, stelt de Algemene Aandeelhoudersvergadering het maximumbedrag dat in de toekomst voor aankopen door CORUM XL mag worden betaald vast op € 1.200.000.000.

NEGENDE BESLUIT

Onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van het besluit tot verhoging van het statutair maximum-kapitaal tot € 2.000.000.000 stelt de Algemene Aandeelhoudersvergadering de maximale hoogte van de leningen en voorschotten in rekening-courant die de beheermaatschappij op naam van CORUM XL mag aangaan vast op € 1.200.000.000 en geeft toestemming om alle garanties te verlenen, in het bijzonder hypotheek en dekkingsinstrumenten die nodig zijn voor de inschrijving op deze leningen.

Het bedrag van de leningen moet worden opgenomen binnen een maximale bandbreedte van 40% van de taxatiewaarde van het vastgoed, vermeerderd met de instroom van nog niet geïnvesteerde middelen, na aftrek van kosten.

TIENDE BESLUIT

De gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering geeft alle bevoegdheden aan de houder van het origineel, een uittreksel of een kopie van deze onderhandse akte waarin de beslissingen van de Algemene Aandeelhoudersvergadering zijn opgenomen om alle wettelijk voorgeschreven en reglementaire formaliteiten en publicaties uit te voeren die hieruit voortvloeien of hiervan het gevolg zijn.

Buitengewone besluiten:

ELFDE BESLUIT

De buitengewone Algemene Vergadering besluit, zich uitsprekend over de voorwaarden van quorum en meerderheid, het statutaire maximumkapitaal te verhogen van € 1.000.000.050 naar € 2.000.000.000 en artikel 6.2 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

“6.2 – Statutair aandelenkapitaal

Het maximaal toegestane statutaire aandelenkapitaal is vastgesteld op twee miljard euro (€ 2.000.000.000). De beheermaatschappij heeft krachtens de statuten toestemming om het aandelenkapitaal te verhogen tot dit maximale bedrag van twee miljard euro (€ 2.000.000.000) door de uitgifte van nieuwe aandelen, zonder echter verplicht te zijn dit bedrag binnen een bepaalde termijn te bereiken. (...)”

De rest van het artikel is ongewijzigd.

TWAALFDE BESLUIT

De buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering geeft alle bevoegdheden aan de houder van het origineel, een uittreksel of een kopie van deze onderhandse akte waarin de beslissingen van de Algemene Aandeelhoudersvergadering zijn opgenomen om alle wettelijk voorgeschreven en reglementaire formaliteiten en publicaties uit te voeren die hieruit voortvloeien of hiervan het gevolg zijn.



Lloyds Bank Plc - Leeds - Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 12-11-19

CORUM XL

CORUM XL, een Franse vastgoedbeleggingsmaatschappij (Société Civile de Placement Immobilier, SCPI) met veranderlijk kapitaal, is opgericht op 20 december 2016 en is toegankelijk voor het publiek sinds 3 april 2017.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

- Dhr. Francisco Lahera, Voorzitter
- Mevr. Marie-Hélène Macquet, Lid
- Dhr. Emmanuel Masset, Lid
- Dhr. Stéphane Tortajada, Lid
- MKB Consult, vertegenwoordigd door de heer Jean-Luc Buchalet, Lid
- Prat Consulting, vertegenwoordigd door de heer Christophe Prat, Lid
- SCI Immobilière de l'Aqueduc, vertegenwoordigd door de heer Pierre Clasquin, Lid
- SCI La Chataigneraie, vertegenwoordigd door de heer André Landreau, Lid

De mandaten van drie jaar van de leden van de Raad van Toezicht verstrijken tijdens de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarop de jaarrekening van het boekjaar 2019 wordt behandeld.

CORUM XL

Handels- en vennootschapsregister van Parijs 824 562 581
1 rue Euler
75008 Parijs, Frankrijk
AMF-goedkeuring SCPI nr. 19-10 van 28 mei 2019 (wijzigd goedkeuring SCPI nr. 17-05 van 17 maart 2017)

Taxateur

CBRE Valuation
141-151 rue de Courcelles
75017 Parijs, Frankrijk

Het mandaat van dit bedrijf verstrijkt op de datum waarop de Algemene Aandeelhoudersvergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten.

Accountants

HOOFDACCOUNTANT
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk

PLAATSVERVANGEND ACCOUNTANT:

Jean-Christophe Georghiou
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine, Frankrijk

Hun mandaten verstrijken na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarin de jaarrekening van het boekjaar 2022 wordt goedgekeurd.

CORUM hijst de zeilen

Een terugblik op 2019

CORUM is tot 2022 een verbintenis aangegaan met schipper Nicolas Troussel. Nicolas heeft in 2019 met Jean Le Cam deelgenomen aan de Défi Azimut en de Transat Jacques Vabre. Bij deze laatste wedstrijd zijn ze als 13de geëindigd in het eindklassement en als tweede in hun categorie (boten zonder foils).

In 2020 vaart Nicolas met een splinternieuwe boot, een IMOCA 60 (een 60-voets monohull) met de laatste technologische innovaties (nieuwste generatie foils, zonnepanelen, enz.). Zijn belangrijkste doel is starten in de Vendée Globe op 8 november 2020, voor zijn eerste solozeilwedstrijd om de wereld.

NICOLAS TROUSSEL
SCHIPPER VAN
CORUM L'ÉPARGNE



Waarom de zeilsport?

Voor CORUM staat zeilen symbool voor de waarden prestaties, betrokkenheid, authenticiteit en risicomanagement. Dezelfde waarden worden door alle CORUM-teams in Frankrijk en daarbuiten in hun dagelijks werk gedeeld. CORUM en Nicolas willen samen geschiedenis schrijven en hun visie en gevoel van betrokkenheid met het grote publiek delen.

“Dit vierjarige project weerspiegelt onze beleggingsfilosofie: sterke prestaties leveren door op de lange termijn te beleggen. Dat is de boodschap die we willen uitdragen.”

FRÉDÉRIC PUZIN
VOORZITTER

- 9 keer gestart in de Solitaire du Figaro / **2 overwinningen in 2006 en 2008**
- 4 keer gestart in de Trophée BPE / **1 overwinning in 2007**, tweede plaats in 2001
- 4 keer gestart in de Transat AG2R / **1 overwinning in 2004**
- 2 keer gestart in de Route du Rhum / tweede plaats in 2010 in een Class40
- 3 keer gestart in de Transat Jacques Vabre, waarvan 2 in een IMOCA
- 1 seizoen met de trimaran Foncia van Armel Le Cléac'h
- 7 keer gestart in de Tour de France à la Voile / 6 podiumplaatsen



60-voets IMOCA CORUM L'Épargne

Lengte: 18,30 m
Breedte: 5,70 m
Gewicht: 7.900 kg

Belangrijke data voor Nicolas Troussel in 2020

mei-juni 2020

Tewaterlating van de nieuwe IMOCA
CORUM L'Épargne

8 november 2020

Start van de Vendée Globe



www.corum-funds.nl

Herengracht 338,
1016 CG Amsterdam
Tel. +31 (0)20 237 1910

CORUM
INVESTMENTS