

CORUM
XL



Jaar
verslag

20
21

UW BELEGGING
IN EEN NOTENDOP

CORUM
INVESTEERders VAN MORGEN

Het kopen van aandelen in CORUM XL is een vastgoedbelegging. Zoals elke vastgoedbelegging is het een langetermijninvestering met beperkte liquiditeit en bestaat er een risico van kapitaalverlies. Bovendien zijn de inkomsten niet gegarandeerd en zullen zij afhangen van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Wij adviseren een investeringsperiode van 10 jaar. CORUM Asset Management biedt geen garantie voor de terugkoop van uw aandelen. En, zoals bij elke belegging, zijn in het verleden behaalde resultaten geen garantie voor de toekomst.

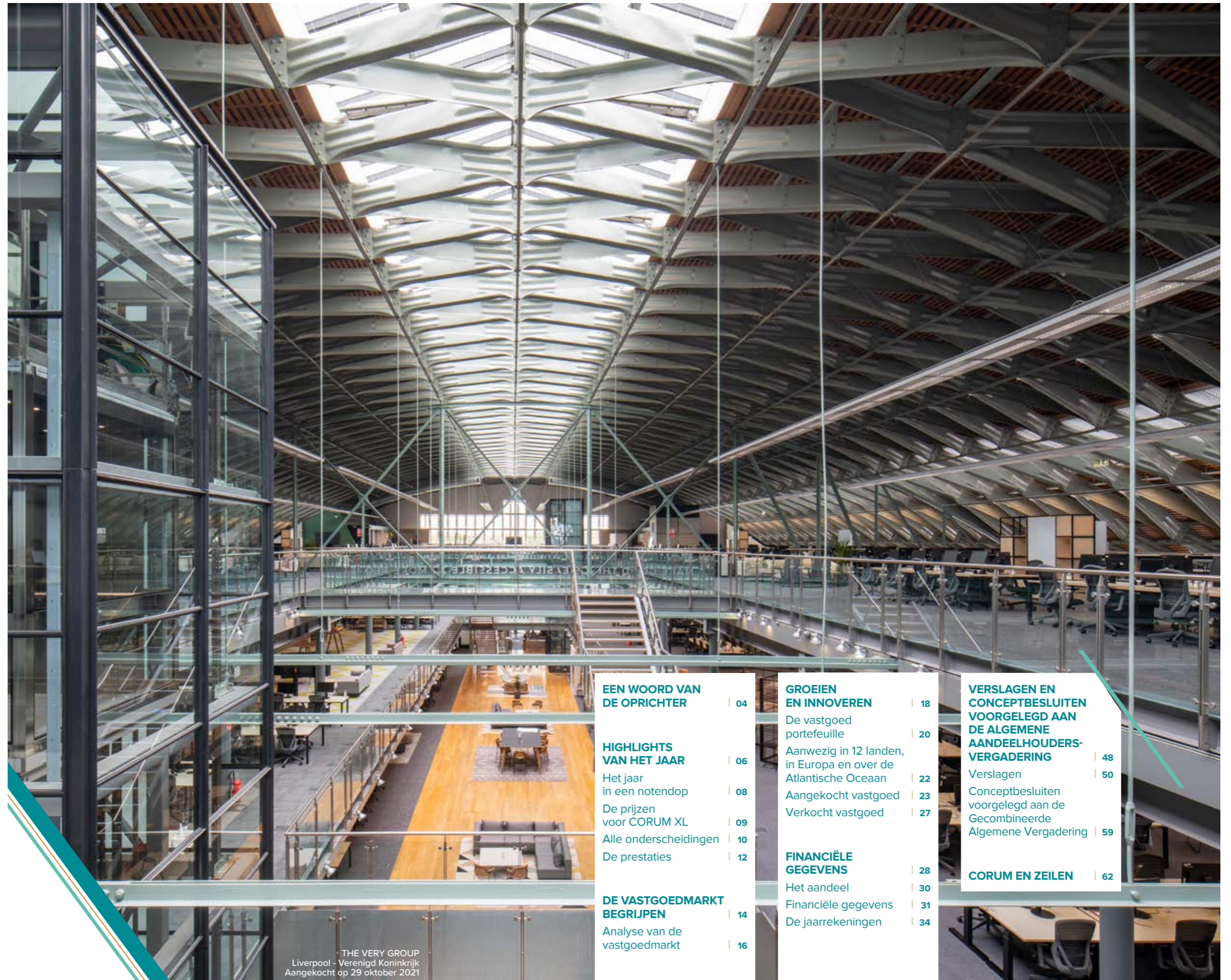
In de media

Capital 13 JANUARI 2022

“CORUM XL leverde een uitkeringspercentage van 5,84% op, tegen 5,66% in 2020. Deze prestatie werd licht beïnvloed door de gerealiseerde meerwaarden, maar ook en vooral door positieve wisselkoerseffecten, in Engeland door de ontwikkeling van het pond, en in Noorwegen en Canada.”

Match 27 JANUARI 2022

“CORUM XL heeft veel baat gehad bij de Brexit om zichzelf in het Verenigd Koninkrijk op de markt te positioneren.”



THE VERY GROUP
Liverpool - Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 29 oktober 2021

EEN WOORD VAN DE OPRICHTER | 04

HIGHLIGHTS VAN HET JAAR | 06

Het jaar in een notendop	08
De prijzen voor CORUM XL	09
Alle onderscheidingen	10
De prestaties	12

DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN | 14

Analyse van de vastgoedmarkt	16
------------------------------	----

GROEIEN EN INNOVEREN | 18

De vastgoed portefeuille	20
Aanwezig in 12 landen, in Europa en over de Atlantische Oceaan	22
Aangekocht vastgoed	23
Verkocht vastgoed	27

FINANCIËLE GEGEVENS | 28

Het aandeel	30
Financiële gegevens	31
De jaarrekeningen	34

VERSLAGEN EN CONCEPTBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERING | 48

Verslagen	50
Conceptbesluiten voorgelegd aan de Gecombineerde Algemene Vergadering	59

CORUM EN ZEILEN | 62

CORUM XL:
5,84 %
aan rendement,
missie
volbracht
in 2021



AAB
Krakau - Polen
Aangekocht op 30 november 2021

Een woord van de oprichter

Al vijf jaar lang behaalt uw vastgoedfonds een jaarlijks rendement dat boven de doelstelling ligt. Dat is goed, maar het belangrijkste moet nog gebeuren.

Net als in 2020 zijn onze teams de huurders van CORUM XL blijven ondersteunen om door deze crisis te komen en tegelijkertijd te proberen de impact op het rendement te beperken. In het eerste kwartaal werden nieuwe verzoeken om uitstel van betaling of verlaging van de huur behandeld, maar uw vastgoedfonds kon rekenen op de kracht van zijn huurders. Huurders hebben is goed, maar ze houden is nog beter. En toegegeven, het werk is voor ons gemakkelijker met sterke huurders met langlopende huurcontracten. Een constante dialoog met hen maakt de zaken nog gemakkelijker. Maar CORUM XL heeft ook geprofiteerd van een specifieke eigenschap: zijn Britse huurders! De Britse markt is namelijk gunstiger voor verhuurders dan andere Europese markten. Dus laten we dit vooral onder ons houden... Het verklaart ten dele het rendement van CORUM XL voor 2021: 5,84%, opnieuw boven de doelstelling van 5%.

Frédéric PUZIN
Oprichter
van de CORUM Groep

Overtuigingen ondanks onzekerheid

Afgezien van deze cijfers en een terugblik op onze activiteiten in 2021, waar ik nog op in zal gaan, wil ik eerst kort stilstaan bij de situatie in Oekraïne aan het begin van 2022. Dit conflict en de internationale nasleep ervan zijn een bron van zorg, zowel voor staten als voor burgers. Na de verbijstering die is ontstaan door deze oorlog voor de deur van Europa (slechts 1.300 km tussen de Franse en Oekraïense grens), maken wij ons nu zorgen over de gevolgen van deze situatie voor onze toekomst - en onze beleggingen.

Uw vastgoedfonds wordt alleen belegd in landen van de Europese Unie of de NAVO, inclusief het Verenigd Koninkrijk en Canada. CORUM XL bezit geen vastgoed in Rusland of Oekraïne. De 57 gebouwen in 12 landen waaruit de portefeuille bestaat, zorgen voor diversificatie en vormen de eerste beschermingslaag tegen allerhande risico's. De 122 huurders van CORUM XL zouden gedeeltelijk door deze oorlog kunnen worden getroffen: maar zoals de gezondheidscrisis in 2020 heeft aangetoond, gaat het meestal om internationale, solide en gediversifieerde bedrijven. Deze huurders binden zich voor de lange termijn aan de gebouwen van CORUM XL en bieden een goed uitzicht op de huurbetalingen. In het kader van een snel veranderende en gespannen situatie blijven wij alert en trouw aan onze strategie.

Eén strategie, meerdere kansen

Diversificatie hangt samen met onze opportunistische strategie om gebruik te maken van de markten en hun cycli. Dit stelt ons in staat een rendementsdoelstelling te bepalen, maar geeft ons vooral de middelen om deze te bereiken. CORUM XL heeft dus niet echt een vastgoedverhaal te vertellen: gezondheid, logistiek, Groot-Parijs... Bij CORUM geven we er de voorkeur aan u een geloofwaardige rendementsdoelstelling te geven en onszelf de middelen te geven om die te bereiken. Het is een voorstel zoals alle andere, en het is aan u om er een oordeel over te vellen.

Diversificatie van investeringen betekent ook spreiding van het risico. Zonder vooroordelen, zonder vastgoedverhaal, kunnen wij proberen gebruik te maken van de markten, te beleggen in de markten die ons op een bepaald moment gunstig gezind zijn, en niet onderhevig aan de invloed van trends. Panden in de industriële, logistieke en gezondheidszorgsector zorgen al enige tijd voor beleggerskoorts, waarbij men bereid is bijna alles tegen bijna elke prijs te kopen. In dit geval geven wij er de voorkeur aan om, wanneer mogelijk, te verkopen en te profiteren van een verkopersmarkt.

Met CORUM XL is de diversificatie ook geografisch: uw vastgoedfonds wordt belegd in 12 landen. Buiten de eurozone is CORUM XL blootgesteld aan een bijkomend risico: het wisselkoersrisico. Dit is een risico, maar wij menen dat het ook een kans is, als de investering op het juiste moment wordt gedaan (zowel de wisselkoers van een

vreemde valuta ten opzichte van de euro, als de cycli op de vastgoedmarkten). CORUM XL wil deze twee elementen combineren en er voordeel uit halen.

Uw vastgoedfonds wilde profiteren van de onzekerheid na de Brexit-stemming in 2016 om zich in het Verenigd Koninkrijk te vestigen. Niemand houdt van onzekerheid: noch beleggers, die hun brieven gepakt hebben en de vastgoedmarkt verlieten, noch de financiële markten, die het pond hebben zien kelderen tot het laagste niveau in 30 jaar! Het is nog te vroeg om het resultaat van onze oversteek van het Kanaal te beoordelen. Maar ik kan wel opmerken dat in 2021 de pers erop wees dat sommige beleggers de Britse munt aantrekkelijk vonden, en dat economen overtuigd waren van de economische dynamiek van het VK... Wat kunnen we vandaag concreet zeggen? Dat de Brexit is getekend: einde van het eerste hoofdstuk. De gemiddelde prijs van de acquisities van CORUM XL sinds het begin ligt rond de € 1,13 voor £ 1. Het pond heeft, ondanks tijdelijke schommelingen als gevolg van politieke of gezondheidsomstandigheden, in 2021 meer dan 6 % gewonnen ten opzichte van de euro en eindigde rond de € 1,19. Afijn, één zwaluw maakt nog geen zomer. Maar voor ons is deze stijging van het pond, evenals die van de vastgoedmarkt, geen verrassing.

Twee belangrijker mijlpalen

Ten eerste heeft uw vastgoedfonds in de loop van het jaar een symbolische drempel overschreden: de kapitalisatie van één miljard euro. Dit is een cijfer dat uiteindelijk voor ons van weinig belang is. Maar achter dit cijfer gaat in onze ogen een belangrijker cijfer schuil: dat van de 29.736 beleggers die ons hun vertrouwen hebben gegeven door in CORUM XL te beleggen.

Dan, een veelbelovende eerste stap: CORUM XL heeft een gebouw verkocht. Vijf jaar zijn verstreken en dus is er een nieuwe bladzijde omgeslagen. Waarom verkopen? Om winst te maken op het gebouw en winst op de valuta. En door deze winst aan u uit te betalen, die inmiddels op uw bankrekening staat, maken we het tastbaar, en definitief van u! Wat eenmaal gegeven is, kan niet worden teruggenomen! Dit was dus het geval voor de meerwaarde van 1,9 miljoen euro die CORUM XL realiseerde bij de verkoop van een hotel in Spanje.

Tot slot, het enige waar ik zeker van ben voor uw vastgoedfonds in 2022, is dat we de strategie die we de afgelopen 5 jaar hebben uitgevoerd, zullen voortzetten. En dat wij ons dagelijks zullen blijven inzetten om ervoor te zorgen dat uw fonds in 2022 opnieuw zijn doelstelling behaalt. In de voetsporen van grote zus CORUM Origin, dat in 2021 voor het tiende opeenvolgende jaar de doelstelling bereikte. Ik heb altijd gezegd dat prestaties uit het verleden geen indicatie zijn voor toekomstige prestaties. Dit geldt ook voor 2022: ik zie u daarom over een jaar om de resultaten van uw beleggingen in CORUM XL te evalueren.

Ik ben nu een jaar aandeelhouder, ik ontdek de wereld van de vastgoedfondsen via CORUM XL en ik ben aangenaam verrast door het serieuze niveau, de constante informatie, de innovatie in de verschillende projecten, de prestaties en steeds die zoektocht naar nieuwe investeringen in landen met een veelbelovend potentieel.

THIERRY C.

Highlights van het jaar

CORUM XL
viert zijn 5e verjaardag
en blijft trouw aan zijn
beloftes



NESPRESSO
Barcelona - Spanje
Aangekocht op 16 juli 2021

Het jaar in een notendop



12 landen, waarvan 4 buiten de eurozone: Canada, Verenigd Koninkrijk, Polen en Noorwegen

CORUM XL was het eerste Franse vastgoedfonds op de markt dat buiten de grenzen van de eurozone investeerde en haar aandeelhouders zo, via de valuta's, een extra spreidingshefboom bood. Het was ook het eerste Franse vastgoedfonds dat in 2020 over de Atlantische oceaan investeerde, met de aankoop van een gebouw in Canada, en zo een nieuwe valuta aan de CORUM XL-portefeuille toevoegde. CORUM XL bewijst dus eens te meer het succes van onze opportunistische strategie van diversificatie en expansie. In 2021 zal uw SCPI blijven investeren in het Verenigd Koninkrijk, een markt waar wij sterk in geloven, vanwege de hoge kwaliteit van het professionele vastgoed dat tegen concurrerende prijzen wordt verkregen.



29 736 aandeelhouders

Een nieuwe mijlpaal is bereikt: wij hebben nu bijna 30.000 aandeelhouders, 7.500 meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt. U kunt er op rekenen dat wij het beste blijven bieden voor uw beleggingen!



Kapitalisatie € 1,2 miljard

Dit komt overeen met het aantal aandelen op 31 december 2021, vermenigvuldigd met de aanschafprijs van het aandeel op diezelfde datum. Kapitalisatie wordt gebruikt om de grootte van uw vastgoedfonds te schatten. Met andere woorden, kapitalisatie is ook het bedrag aan investeringen dat u ons hebt toevertrouwd sinds de oprichting van uw vastgoedfonds.



De verkoop van het 1^e gebouw en uitkering van dividend

CORUM XL heeft in december 2021 zijn eerste verkoop gerealiseerd, wat een meerwaarde heeft opgeleverd die als dividend in januari 2022 aan alle aandeelhouders van CORUM XL is uitgekeerd. Dit dividend bewijst dat wij in staat zijn waarde te creëren en ons vastgoed weten te exploiteren, aan zowel de aankoop- als verkoopzijde.

Informatie op 31 december 2021.



**De prijzen
CORUM
XL**

**Opnieuw bekroond door
het tijdschrift Le Particulier**

Voor het derde jaar op rij is deze prijs een erkenning voor de goede jaarprestaties en de opportunistische strategie in de eurozone en daarbuiten. Deze ranglijst is in september 2021 door het tijdschrift Le Particulier opgesteld op basis van 3 criteria (toekomstperspectieven, in het verleden behaalde resultaten en intrinsieke kwaliteit).



**Winnaar van de Victoires
de la Pierre-Papier 2021**

Voor de eerste keer heeft CORUM XL de prijs voor beste internationale vastgoedfonds gewonnen. Deze prijs werd toegekend door de Victoires de la Pierre-Papier van het tijdschrift Gestion de Fortune, als erkenning voor de opportunistische strategie van CORUM XL.



**Good Value for Money geeft het label
"Espoir" (Hoop) aan CORUM XL**

Met het label "Espoir" belooft Good Value for Money de kwaliteit van het beheer van CORUM XL, evenals de pragmatische en opportunistische strategie van internationale investeringen, zoals in Canada. In het bijzonder wordt de nadruk gelegd op de diversificatie van het aangekochte vastgoed, de spreiding van de huurrisico's en op het zoeken naar huurders met een goede financiële positie en lange termijn verbintenis.



Alle informatie over deze onderscheidingen is te vinden op www.corum.fr (Franstalig). Een toekenning van een onderscheiding of een beoordeling is geen garantie voor toekomstige prestaties. De beoordelingsmethoden zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.

De CORUM vastgoedfondsen zijn sinds hun oprichting bekroond door marktexperts



THE VERY GROUP
Liverpool - Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 29 oktober 2021

Alle onderscheidingen

Een toekenning van een onderscheiding of een beoordeling is geen garantie voor toekomstige prestaties. De beoordelingsmethoden zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**
CORUM vastgoedfondsen top van de IEIF-ranglijst voor open-end vastgoedfondsen.



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

CORUM Origin

- Beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2017 en 2021
- Beste vastgoedfonds in 2018, 2019 en 2020

CORUM XL

- Brons voor het beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2021
- Meest veelbelovende vastgoedfonds in 2018, 2019 en 2020



2018 | 2019 | 2020 | **2021**
Onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het tijdschrift Gestion de Fortune.

CORUM Origin

- Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal ouder dan 5 jaar in 2018 en 2020
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- Innovatieprijs in 2018

CORUM XL

- Beste internationale vastgoedfonds in 2021
- Meest veelbelovende vastgoedfonds jonger dan 5 jaar in 2019

CORUM ASSET MANAGEMENT

- Beste service aan beleggers in 2020
- Innovatieprijs in 2018



2019 | 2020 | **2021**
CORUM Origin bekroond door Mieux vivre votre argent met een podiumplaats bij de Grands Prix des SCPI in 2019, 2020 en 2021.



2018 | 2019 | 2020 | **2021**
Onze vastgoedfondsen bekroond door de jury van ToutSurMesFinances.com.

CORUM Origin

- Top d'Or voor best gediversifieerde vastgoedfonds in 2021
- Top d'Argent voor beste kwartaalbericht in 2020
- Top d'Or Grand prix du Jury in 2019
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- Innovatieprijs 2018
- Beste vastgoedfonds jonger dan 10 jaar in 2018

CORUM XL

- Top d'Argent voor beste kwartaalbericht in 2019 en 2020
- Prijs van de redactie

CORUM Eurion

- Top d'Or voor beste innovatie in 2020
- Top d'Argent voor beste kwartaalbericht in 2020



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**

CORUM Origin wint voor het 7e opeenvolgende jaar de prijs voor best presterende, gediversifieerde vastgoedfonds van Investissement Conseils.



2015
CORUM Origin won de SIATI trophée d'Or voor niet-beursgenoteerde fondsen in de categorie "Beste internationale ontwikkelingsstrategie".

Alle informatie over deze verschillende ranglijsten is beschikbaar op www.corum.fr (Franstalig).

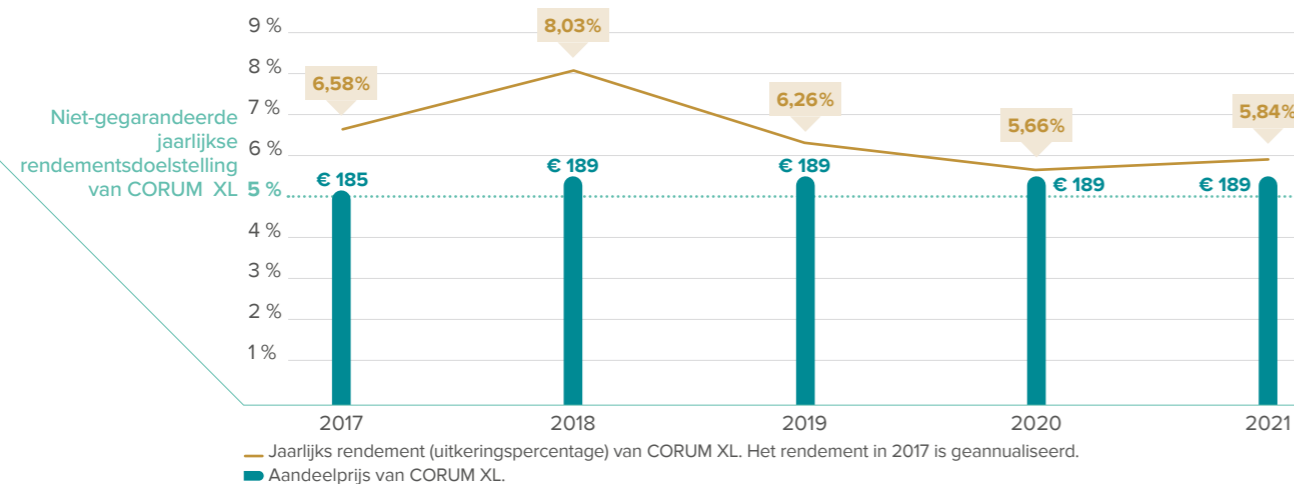


5 jaar
doelstellingen
overtroffen
voor
CORUM XL

CLEARSTREAM GLOBAL
Security Services
Cork - Ierland
Aangekocht op 20 mei 2021

De prestaties

Ontwikkeling van het rendement en de aandelprijs van CORUM XL sinds oprichting



CORUM XL, dat in 2017 werd opgericht met de ambitie om te profiteren van vastgoedcycli en wisselkoersen, is het eerste Franse vastgoedfonds dat buiten de eurozone investeert, in het Verenigd Koninkrijk in 2018 en in Canada in 2020. CORUM XL blijft nieuwe markten met interessante mogelijkheden zoeken en identificeren.

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



€ 11,03
Bruto jaardividend
per aandeel in 2021

De aandeelhouders van CORUM XL, met dividendrecht over het hele jaar 2021, hebben een dividend van € 11,03 per aandeel ontvangen



10 %
Effectief rendement
over 10 jaar

Wat is het effectief rendement van een aandeel?

Dat is de interne opbrengstvoet van een vastgoedfonds-aandeel. Deze indicator meet de rentabiliteit van een gekocht aandeel over een bepaalde periode (10 jaar), rekening houdend met:

- de ontwikkeling van de aandelprijs (tussen de aankoopprijs aan het begin van de periode en de terugkoopprijs aan het einde van de periode);
- alle ontvangen dividenden;
- en de door de belegger betaalde inschrijvings- en beheerkosten.

De terugkoop van het aandeel gebeurt op basis van de aandelprijs aan het einde van de periode, verminderd met de inschrijvingskosten (terugkoopprijs).



5,84 %
Uitkeringspercentage op de marktwaarde
van CORUM XL in 2021

Deze is als volgt samengesteld:

- 5,74 % uit door onze huurders betaalde huren;
- 0,10 % uit de gerealiseerde kapitaalwinst op de verkoop van het gebouw in Spanje. Voor meer informatie over deze verkoop, zie pagina 27 van dit verslag.

Wat is een uitkeringspercentage op de marktwaarde?

Dat is het percentage dat wordt gedefinieerd als het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door het fonds voor rekening van de aandeelhouder), dat wordt uitgekeerd voor het jaar N (inclusief uitzonderlijke interim-dividenden en het uitgekeerde deel van de meerwaarden, 0,10 % in 2021) gedeeld door de inschrijvingsprijs van het aandeel op 1 januari van het jaar N.

Deze indicator maakt het mogelijk de financiële prestaties van vastgoedfondsen te meten en te vergelijken, ongeacht of zij in Frankrijk of in het buitenland zijn geïnvesteerd.

Informatie op 31 december 2021.

CORUM is een betrouwbaar bedrijf en haar investeringen zijn erg interessant. De rendementen zijn zeer goed.

CÉDRIC L.

De vastgoed markt begrijpen

BDB PITMANS
Reading - Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 11 februari 2021



Analyse van de vastgoedmarkt

Ook dit jaar heeft CORUM XL weer blijk gegeven van zijn diversificatievermogen door 8 panden in 5 landen te kopen. Hoewel we het vaak over het Verenigd Koninkrijk hebben, dat 47% van de portefeuille van uw vastgoedfonds vertegenwoordigt, heeft het dit jaar drie investeringen in de eurozone gedaan, namelijk in Spanje, Portugal en Ierland.

67 miljoen euro voor een vastgoedproject van hoge kwaliteit in Cork, Ierland: een nieuw kantoorgebouw, het eerste in een projectontwikkeling met een milieukeurmerk, gelegen in een aantrekkelijk gebied langs de kade van het stadscentrum.

Diversificatie is de kern van de strategie, maar CORUM XL wil vooral kansen grijpen. In dit verband moet uiteraard het Verenigd Koninkrijk worden genoemd. Vermeden door beleggers die bang waren voor deze ongekende situatie, werd het Verenigd Koninkrijk, dat vóór de Brexit de grootste vastgoedmarkt van Europa was, tijdens de Covid-19-crisis verdrongen door Duitsland. Maar de huidige trend suggereert dat de troon heroverd zou kunnen worden... Met 63 miljard euro aan transacties in 2021, net na Duitsland met 64 miljard euro, lijkt het erop dat het in 2022 opnieuw de eerste plaats zal innemen. Dit zou uw vastgoedfonds in een interessante positie brengen op de dag dat we een aantal gebouwen verkopen.

Zelfs als het pond stijgt, zien wij nog beleggingskansen in het Verenigd Koninkrijk. Wanneer het pond voor een aanzienlijke periode boven de € 1,25 voor £ 1 stijgt, zal de vraag rijzen of het Britse aandeel in de beleggingen van uw vastgoedfonds moet worden herzien. Maar vooralsnog is de munt in 2021 met 6,2% in waarde gestegen ten opzichte van de euro en sloot zij af op ongeveer € 1,19 per £ 1. Ter herinnering: de gemiddelde koers van CORUM XL-acquisities in het VK bedraagt sinds de lancering €1,13 voor £1. Dit betekent dat de potentiële winst op de Britse munt 5,2% zou bedragen, indien deze wordt berekend tegen de koers van het pond op 31 december 2021.



Philippe CERVESI
Directeur
Investerings

En dat is nog afgezien van de winst die u elk kwartaal op de huur krijgt. Laten we het ook hebben over de andere valuta's in uw vastgoedportefeuille. Onze eerste investering in Canada, in 2020, kon dit jaar niet worden herhaald. De Canadese dollar is namelijk weer sterker geworden en de wisselkoers is niet langer in ons voordeel... in ieder geval niet op het moment van de aankoop. Eind 2021 zou dit gebouw bijvoorbeeld, gezien de wisselkoers, 7,4% meer hebben gekost als we het nu hadden gekocht.

Ook een woordje over Noorwegen. Na 2020, waarin de Noorse kroon in waarde daalde als gevolg van de crisis (die de 'grotere' valuta's, zoals de euro, bevoordeelde), begon 2021 met goede vooruitzichten. Ondanks de ups en downs als gevolg van de verschillende ontwikkelingen in de economische en gezondheidscontext, heeft de munt een goed jaar achter de rug en heeft zij interessante vooruitzichten voor 2022. Net als in Canada zijn de acquisities van CORUM XL sinds de oprichting gerealiseerd tegen een koers die gemiddeld 3,8% lager ligt dan de koers van de Noorse kroon op 31 december 2021.

Afgezien van het valutaperspectief is ons werk er ook op gericht deze dimensie te koppelen aan die van de waarde van vastgoed. Ervoor zorgen dat de activa in waarde stijgen is de andere kant van onze strategie - het doel is natuurlijk om de twee zo optimaal mogelijk met elkaar te combineren - om zoveel mogelijk waarde voor u te creëren. En proberen vastgoed aan te kopen tegen de beste prijs, zonder hierbij mee te bewegen met de markttrends, is de eerste stap om dit doel te bereiken.

Al deze elementen staan uiteraard centraal in onze analyse wanneer we beslissen over de toekomstige verkoop van CORUM XL, aangezien uw vastgoedfonds, dat in 2017 van start ging, nu een deel van zijn activa kan beginnen te verkopen. De eerste verkoop in zijn geschiedenis werd in december 2021 ondertekend, dankzij een mogelijkheid in de hotelsector, met een meerwaarde van 1,9 miljoen euro die aan u werd uitgekeerd.

► Valuta-impact

Land	Geïnvesteed bedrag €	Valuta impact €	Vergelijking met de valutakoers op 31/12/2021
Verenigd Koninkrijk	586,9 miljoen	31,1 miljoen	Acquisities 5,0 % goedkoper
Noorwegen	38,1 miljoen	1,5 miljoen	Acquisities 4,0 % goedkoper
Canada	16,0 miljoen	1,2 miljoen	Acquisities 7,4 % goedkoper
TOTAAL LANDEN IN VREEMDE VALUTA	641 miljoen	33,8 miljoen	Acquisities in vreemde valuta gemiddeld 5,0 % goedkoper
TOTAAL LANDEN IN EURO	557,8 miljoen	-	Geen valuta-impact op in euro aangekocht vastgoed
TOTAAL	1 198,8 miljoen	33,8 miljoen	

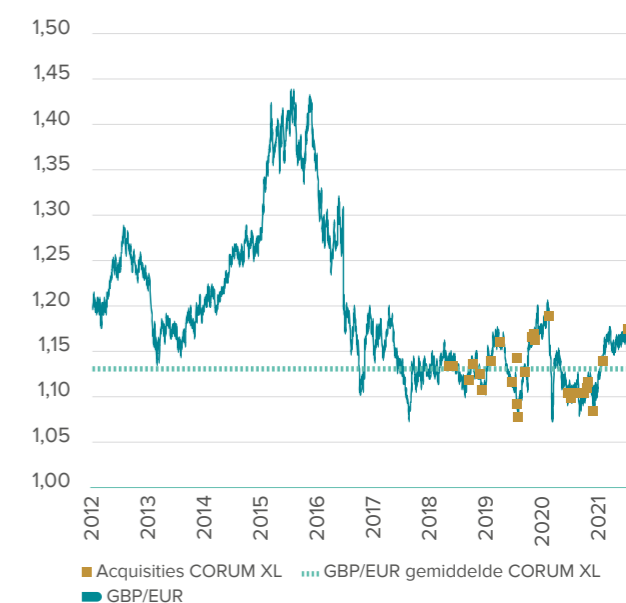
Wie zei dat niemand hotels wilde vanwege de Covid-19 crisis...? Tot slot wil ik nog een opmerking maken over de activa van uw vastgoedfonds in het licht van het conflict in Oekraïne. CORUM XL investeert uiteraard alleen in landen die lid zijn van de Europese Unie of van de NAVO - wat Oekraïne en Rusland uitsluit. In Oost-Europa is zij aanwezig in Polen, een buurland, dat haar tweede grootste investeringsgebied is na het Verenigd Koninkrijk en goed is voor 26,9% van de huurinkomsten.

Polen is momenteel een land van toevlucht voor Oekraïners die hun land ontvluchten; het wordt op grote schaal bezet door non-gouvernementele organisaties en door de hele wereld nauwlettend in de gaten gehouden. Het land wordt ook gebruikt als veilige haven voor internationale bedrijven die in Oekraïne actief waren, om er hun activiteiten en werknemers onder te brengen.

Wij hebben daarom vertrouwen in de veiligheid in het land, maar ook in de kracht van de Poolse vastgoedmarkt. Het is al lange tijd een land waar internationale groepen hun interne diensten vestigen vanwege de lage lokale kosten. Bovendien heeft het commercieel vastgoed in Polen geen terugval gekend na de vorige Russische inval in Oekraïne in 2014. De impact op het beleggersvertrouwen op lange termijn lijkt dan ook gering. Ook is er geen kortetermijn-impact op de huurprijzen: alle huurders van CORUM XL zijn namelijk internationale bedrijven die niet rechtstreeks worden getroffen door het lokale effect van het conflict. En als de zloty aan het begin van de oorlog wat te lijden heeft gehad van schommelingen op de valutamarkt, dan bent u daar niet direct de dupe van, aangezien 95,4% van de huren in Polen in euro worden betaald.

Wij blijven de ontwikkeling van deze situatie en de mogelijke gevolgen op de voet volgen, die, zoals de zaken er nu voor staan en vanuit ons oogpunt, uiterst beperkt zullen zijn.

► Pondkoers en gemiddelde koers van CORUM XL acquisities



Alle door CORUM
aangeboden diensten, het
Vastgoedinvesteringsplan en
de maandelijkse inkomsten
zijn uniek in de sector,
althans in Frankrijk, als het
al niet in Europa of in de
wereld is...

DOMINIQUE P.

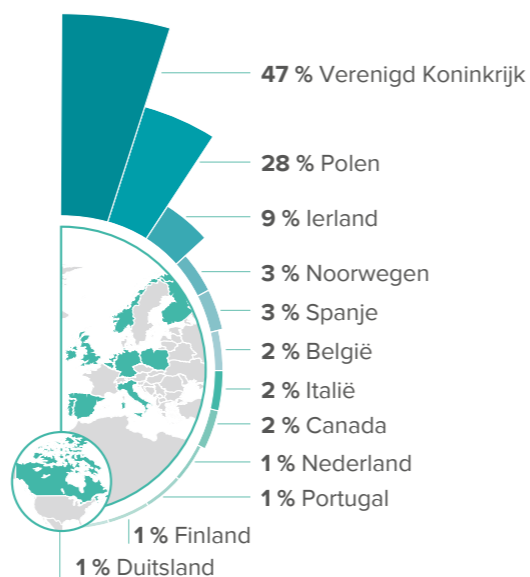
Groeien en innoveren



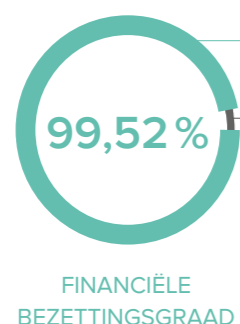
De vastgoed portefeuille

op 31 december 2021

Geografische spreiding (in % van de marktwaarde)



Fysieke ^[1] en financiële ^[2] bezettingsgraad in 2021



- Bezette panden**
● **99,52 %** (waarvan 0,03 % vrij van huur)
- Leegstaande panden** (8 panden)
● **0,48 %** op zoek naar huurders:
- Warschau LBP (1.210 m²)
 - Warschau F2 (3.885 m²)
 - Krakau (320 m²)
 - Belfast (1.969 m²)
 - Cork (3.100 m²)
 - Barcelona (506 m²)
 - Reading (257 m²)
 - Maastricht (350 m²)

De portefeuille in één oogopslag

op 31 december 2021

57
AANTAL
GEBOUWEN



480 618 M²
TOTALE OPPERVLAK
(waarvan leegstaand: 11.597 m²)



133
AANTAL
HUURDERS



6,48
JAAR

Gemiddelde vaste periode
van de huurverplichting



Spreiding per type (in % van de marktwaarde)



75%
KANTOREN



20%
WINKELS



4%
INDUSTRIE



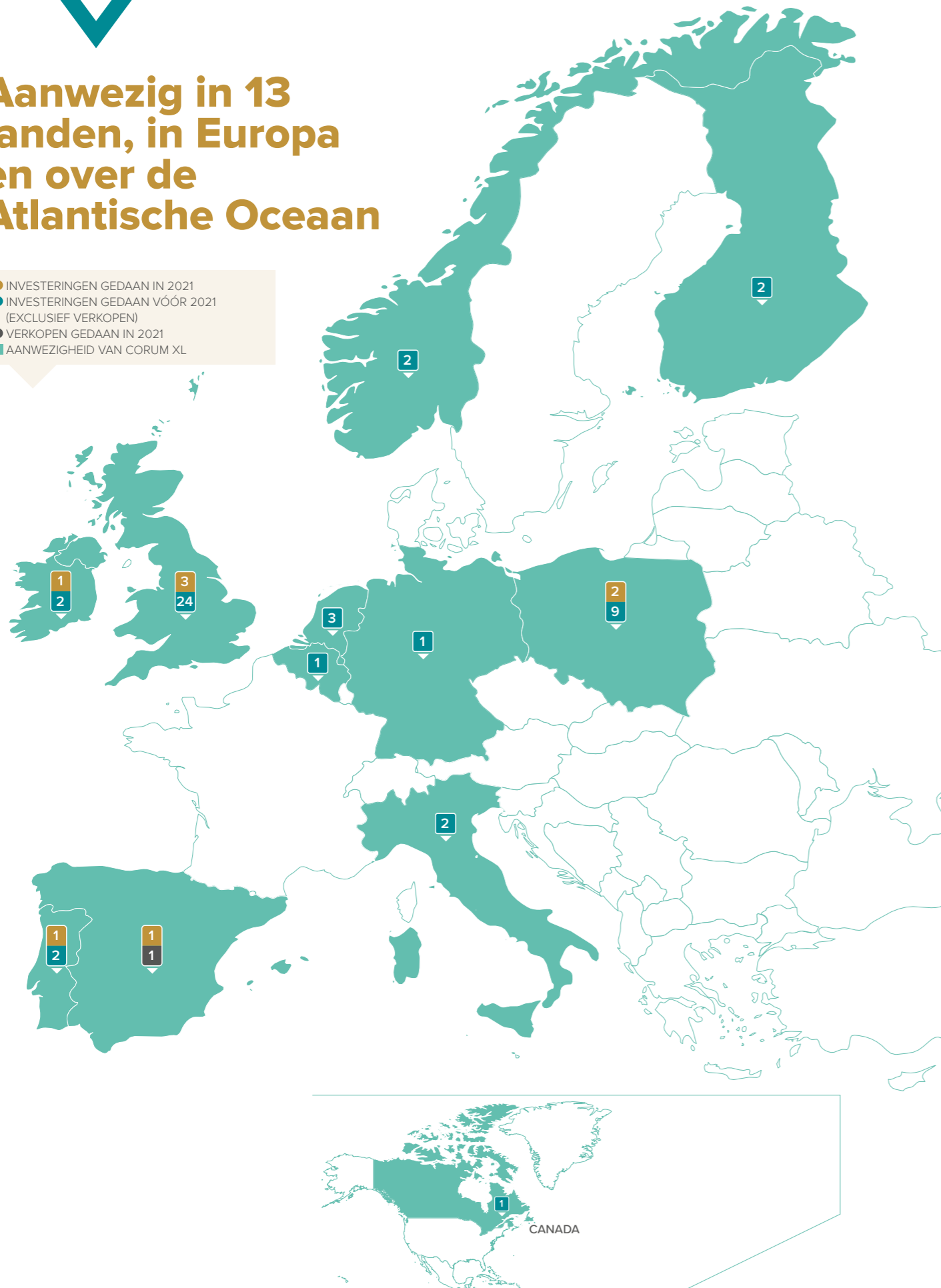
1%
LOGISTIEK

[1] Het is het gemiddelde van de kwartaalcijfers van de fysieke bezettingsgraad (cumulatieve oppervlakte van de bezette panden / cumulatieve oppervlakte van de leegstaande panden). De berekeningsmethoden van de fysieke bezettingsgraad, die eigen zijn aan elke beheersmaatschappij, maken een vergelijking tussen de vastgoedfondsen niet mogelijk.

[2] Dit zijn de cumulatieve kwartaalcijfers van de financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren / factureerbare huren).

Aanwezig in 13 landen, in Europa en over de Atlantische Oceaan

- INVESTERINGEN GEDAAN IN 2021
- INVESTERINGEN GEDAAN VÓÓR 2021 (EXCLUSIEF VERKOPEN)
- VERKOPEN GEDAAN IN 2021
- AANWEZIGHEID VAN CORUM XL



Aangekocht vastgoed in 2021

De in de loop van het jaar door CORUM XL gedane acquisities zijn geen garantie voor haar toekomstige prestaties. Het rendement bij aankoop komt overeen met de jaarlijkse huur in verhouding tot de aankoopprijs van het gebouw.

SPANJE

MULTI-HUURDERS | Barcelona

AANGEKOCHT OP 16 JULI 2021

Momenteel is het gebouw in gebruik door zeven bedrijven, waaronder Nestlé, de Zwitserse multinationale voedingsmiddelenproducent, die 33 % van de huur voor zijn rekening neemt. Het merk heeft meerdere activiteiten in het gebouw, waaronder het beheer van verschillende productlijnen zoals Nespresso. In het gebouw is ook het hoofdkantoor van Bioibérica gevestigd, dat 25 % van de huur voor zijn rekening neemt en vooral actief is op het gebied van gezondheid, voeding en landbouw. Het gebouw, dat in 2006 is gebouwd, telt acht verdiepingen en 158 parkeerplaatsen op vier kelder verdiepingen. Het is gelegen aan de westelijke ingang van Barcelona in een van de belangrijkste kantoorgebieden van de stad. Het is goed bereikbaar via verschillende buslijnen en de tram, die toegang biedt tot het stadscentrum.



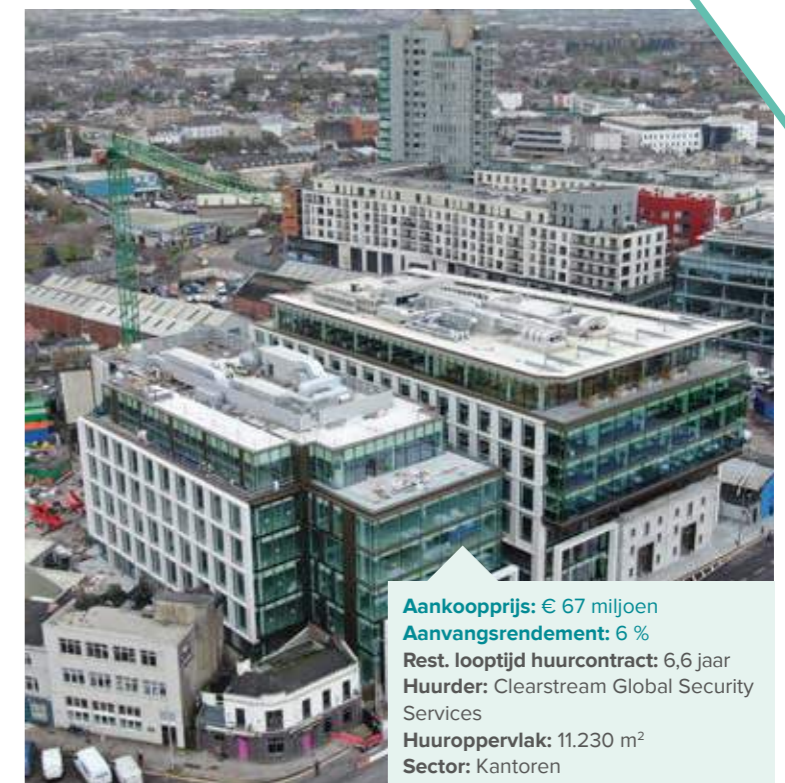
Aankoopprijs: € 25 miljoen
Aanvangsrendement: 6,1 %
Rest. looptijd huurcontract: 3,8 jaar vast
Huurders: Nespresso, Bioibérica...
Huoppervlak: 13.331 m²
Sector: Kantoren

IERLAND

CLEARSTREAM GLOBAL SECURITY SERVICES | Cork

AANGEKOCHT OP 20 MEI 2021

Het gebouw is gelegen in Cork, de op één na grootste stad van Ierland. Het gebied, gelegen aan het water, is een aantrekkelijk nieuw stadsdeel, waar de meeste kantoorgebouwen in de afgelopen vijf jaar zijn gebouwd. Dit gebouw, dat in 2019 werd voltooid, is het eerste van vier gebouwen die samen het complex Navigation Square vormen, het grootste kantoorproject in het stadscentrum van Cork. 72 % van het gebouw is verhuurd aan Clearstream Global Security Services Ltd (CGSS), een dochteronderneming van Deutsche Börse Group, een Duitse onderneming die gespecialiseerd is in beurstransacties in Frankfurt. CGSS is het grootste operationele centrum van Clearstream, dat diensten verleent aan 60 grote financiële instellingen. Twee verdiepingen van het gebouw staan momenteel leeg, maar de huur wordt door de verkoper betaald voor een periode van 2,5 jaar, zodat er tijd is om een andere sterke huurder te vinden.



Aankoopprijs: € 67 miljoen
Aanvangsrendement: 6 %
Rest. looptijd huurcontract: 6,6 jaar
Huurder: Clearstream Global Security Services
Huoppervlak: 11.230 m²
Sector: Kantoren

POLEN

ABB | Krakau

AANGEKOCHT OP 30 NOVEMBER 2021

De hoofdhuurder is ABB (ASEA Brown Boveri), een Zwitsers-Zweedse multinational met hoofdzetel in Zürich en opgericht in 1988. Het is goed voor 94 % van de huurinkomsten van het gebouw. ABB is genoteerd aan de Zwitserse beurs (SIX), Nasdaq Stockholm en de New York Stock Exchange. De groep is actief als leider in geavanceerde technologieën (robotica, energie, elektrificatie en automatisering) op het gebied van industrie, vervoer en infrastructuur. Het gebouw, gelegen nabij het centrum van Krakau, is het grootste van de zes wereldwijde bedrijfscentra van ABB. De kantoorruimte beslaat 20.567 m². Het gebouw is gerealiseerd in 2016 en is LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Platinum-gecertificeerd - de hoogste LEED-rating - dankzij de high-end afwerking en milieuvriendelijke oplossingen.



Aankoopprijs: € 54 miljoen
Aanvangsrendement: 6,6 %
Rest. looptijd huurcontract: 6 jaar
Huurder: ABB
Huoppervlak: 20.567 m²
Sector: Kantoren

NOBRE | Rio Maior

AANGEKOCHT OP 19 JULI 2021

Huurder Nobre is al 50 jaar marktleider in de vleeswarenssector in Portugal. Sinds 2008 maakt Nobre deel uit van de Campofrio Food Group, een Spaans bedrijf dat gespecialiseerd is in vleesproducten. Het logistieke gebouw is gelegen in de stad Rio Maior, 1 uur ten noorden van Lissabon, langs de snelweg A1. Het gebouw heeft 12 laadperrons. Het is speciaal ontworpen voor de huurder en voldoet aan de thermische normen van de voedingsindustrie. Het biedt zowel gekoelde als niet-gekoelde ruimten voor de opslag van levensmiddelen bij omgevingstemperatuur. Nobre heeft ook een productie-unit in de buurt (4 km. afstand), waardoor de huurder op lange termijn aan het gebouw gebonden is, gezien de afhankelijkheid van de twee locaties.



Aankoopprijs: € 7 miljoen
Aanvangsrendement: 6,9 %
Rest. looptijd huurcontract: 5,4 jaar
Huurder: Nobre
Huoppervlak: 9.455 m²
Sector: Logistiek

MULTI-HUURDERS | Krakau

AANGEKOCHT OP 30 NOVEMBER 2021

De hoofdhuurder is de Service Delivery Center-tak van de Britse bankgroep HSBC, die 90 % van de huurinkomsten voor zijn rekening neemt. Deze afdeling verleent professionele en operationele diensten aan het moederbedrijf, waaronder bedrijfsanalyse, risicobeheer en cyberbeveiliging in 27 landen, voornamelijk in Europa. Het is een kantoorgebouw dat deel uitmaakt van een groter vastgoedcomplex, gelegen in een bedrijvenpark op ongeveer 10 minuten van het stadscentrum van Krakau, de op één na grootste stad van Polen. Het gebouw, gebouwd in 2014, is LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) Gold-gecertificeerd. Krakau is een van de belangrijkste academische, economische en culturele centra in het zuiden van Polen. Het trekt veel multinationals aan, wat bijdraagt tot de ontwikkeling van zijn kantorenmarkt en de toename van de investeringen die er worden gedaan.



Aankoopprijs: € 42 miljoen
Aanvangsrendement: 8,1 %
Rest. looptijd huurcontract: 4,1 jaar
Huurders: HSBC...
Huoppervlak: 18.586 m²
Sector: Kantoren

VERENIGD KONINKRIJK

MULTI-HUURDERS | Reading

AANGEKOCHT OP 11 FEBRUARI 2021

The Anchorage is een kantoorgebouw in Reading, een stad die beschouwd wordt als een van de commerciële en administratieve hoofdsteden van het Verenigd Koninkrijk. De kantorenmarkt van Reading is na Londen de grootste in het Zuid-Oosten, met in totaal meer dan een miljoen beschikbare vierkante meter. Het gebouw is volledig verhuurd aan vier huurders, waarbij twee grote huurders 90 % van de ruimte in gebruik hebben (87 % van de huurinkomsten). Het eerste is BDB Pitmans, een groot advocatenkantoor met een omzet van 52 miljoen pond in 2020. De tweede is Boulton Wade Tennant, een ander advocatenkantoor. De overige twee huurders zijn een Amerikaans softwarebedrijf, MobileIron International, en Vodafone, de alomtbekende speler in de telecommunicatiesector.



Aankoopprijs: € 12,3 miljoen
Aanvangsrendement: 6,6 %
Rest. looptijd huurcontract: 4,7 jaar
Huurders: BDB Pitmans, Vodafone...
Huoppervlak: 2.609 m²
Sector: Industrie

BARCLAYS | Newcastle

AANGEKOCHT OP 30 JULI 2021

Barclays is een Britse financiële dienstverlener die in 1896 is opgericht. Het is een van de vijf grootste banken in het Verenigd Koninkrijk, is actief in meer dan 40 landen en heeft meer dan 80.000 mensen in dienst. Het pand is gelegen in het Quayside gebied van Newcastle, dat goed bereikbaar is. Het gebied werd grotendeels ontwikkeld in de jaren 1990 en 2000. Het is de thuisbasis van een groot aantal winkels en de historische Gateshead Millennium Bridge. Barclays huurt het pand sinds 2013 en is verantwoordelijk voor alle lasten en kosten die verband houden met de exploitatie van het gebouw. Barclays heeft een grote renovatie van het gebouw uitgevoerd om er zijn regionale hoofdkwartier te huisvesten. De huurder heeft al aangegeven dat het de huurovereenkomst wil verlengen.



Aankoopprijs: € 12 miljoen
Aanvangsrendement: 7,4 %
Rest. looptijd huurcontract: 2,4 jaar
Huurder: Barclays
Huoppervlak: 3.237 m²
Sector: Kantoren

THE VERY GROUP | Liverpool

AANGEKOCHT OP 29 OKTOBER 2021

Het complex van 3 gebouwen wordt gehuurd door The Very Group, een online retailer met meerdere merken in het Verenigd Koninkrijk, die in 2005 is ontstaan na een fusie tussen Littlewoods en Shop Direct. Het bedrijf is een van de grootste online winkelketens in het Verenigd Koninkrijk. Op zijn 2 websites verkoopt het een reeks producten op verschillende gebieden, zoals mode, cosmetica, sieraden en huishoudapparatuur. Zij worden dagelijks door 1,9 miljoen mensen bezocht en hebben een klantenbestand van 4,8 miljoen. Het gebouwencomplex in Liverpool biedt onderdak aan ongeveer 1.700 werknemers van de groep. Het eerste gebouw is het hoofdkantoor van de huurder in het Verenigd Koninkrijk, het tweede een datacentrum - beide zijn in 2005 gebouwd. De derde, een voormalige vliegtuighangar uit 1940, is omgebouwd tot callcenter en staat sinds de verbouwing in 2005 op de monumentenlijst.



Aankoopprijs: € 48 miljoen
Aanvangsrendement: 6,7 %
Rest. looptijd huurcontract: 14 jaar
Huurder: The Very Group
Huoppervlak: 18.000 m²
Sector: Kantoren & Industrie

**Verkocht vastgoed in 2021**

De in de loop van het jaar door CORUM XL gedane verkopen zijn geen garantie voor haar toekomstige prestaties.

SPANJE**B&B HOTELS | Carthage**

VERKOCHT OP 17 DECEMBER 2021

CORUM XL heeft afgelopen december haar eerste verkoop gedaan met dit hotel. Het maakt deel uit van een grotere transactie waarbij negen B&B-hotels in 2017 en 2018 voor in totaal € 36,9 miljoen waren overgenomen door de vastgoedfondsen CORUM Origin en CORUM XL (acht behoorden toe aan CORUM Origin en één aan CORUM XL). De hotels werden doorverkocht voor een totaalbedrag van € 49,3 miljoen, wat resulteerde in een meerwaarde van € 14 miljoen op de gehele transactie. Dit bewuste hotel van CORUM XL werd doorverkocht voor € 6,8 miljoen, wat een meerwaarde van € 1,9 miljoen opleverde. Met deze verkoop heeft CORUM aangetoond dat de hotelvastgoedmarkt, die de afgelopen twee jaar als uitzichtloos werd beschouwd, goede kansen biedt, ook bij verkopen.



Aangekocht op: 1 december 2017
Verkoopprijs: € 6,8 miljoen
Meerwaarde: € 1,9 miljoen
Huurder: B&B Hotels
Huoppervlak: 6.499 m²
Sector: Hotels



B&B HOTELS
 Carthage - Spanje
 Verkocht op 17 december 2021

Ik waardeer de investeringslogica van CORUM XL. Goede communicatie. De voorzitter geeft vertrouwen. Kwaliteit van de informatie. De SMS elke maand.

MICHAËL B.

Financiële gegevens

Wij wijzen u erop dat de genoemde cijfers betrekking hebben op de afgelopen jaren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie zijn voor de toekomstige resultaten van CORUM XL

HSBC
Krakau - Polen
Aangekocht op 30 november 2021

Het aandeel

Oprichtingsdatum: 20 december 2017
Toegankelijk voor het publiek: 3 april 2017
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 01/01/2021: € 189
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 31/12/2021: € 189
Nominale waarde van het aandeel: € 150

De beheermaatschappij garandeert de verkoop van aandelen niet.

Kapitaalontwikkeling

	2021	2020	2019	2018	2017
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in €	959.408	719.116	511.783	179.478	30.622
Aantal aandelen op 31/12	6.396.054	4.794.104	3.411.885	1.196.523	204.146
Aantal aandeelhouders op 31/12	29.736	22.254	15.258	5.497	926
Beloning incl. belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	36.935	31.678	50.808	22.380	3.766
Instaprijst ^[1] op 31/12 in €	189	189	189	189	185

[1] Prijs betaald door de inschrijver.

Ontwikkeling van de aandeelprijs

	2021	2020	2019	2018	2017
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 189	€ 189	€ 189	€ 185	€ 185
Brutodividend uitgekeerd over het jaar	€ 11,03	€ 10,69	€ 11,83	€ 14,85	€ 9,13
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Effectief rendement ^[1]	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Dividendrendement ^[2]	5,84 %	5,66 %	6,26 %	8,03 %	6,58 %
Ontwikkeling van de aandeelprijs ^[3]	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,51 %	N/A

[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 van de in de loop van de periode uitgekeerde dividenden, alsook met de door de belegger betaalde inschrijvings- en beheerkosten. Aangezien het vastgoedfonds nog geen vijf jaar bestaat, kan deze informatie niet openbaar worden gemaakt.

[2] Dividendrendement, gedefinieerd als het brutodividend, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door het fonds voor rekening van de aandeelhouder), uitgekeerd voor het jaar N (inclusief het uitzonderlijke interim-dividend en het gedeelte van 0,10 % dat als kapitaalwinst is uitgekeerd in 2021) gedeeld door de aandeelprijs op 1 januari van het jaar N. Deze indicator wordt gebruikt om de jaarlijkse financiële prestaties van CORUM XL te meten (nieuwe berekeningsmethode per 1 januari 2022, toegepast op historische gegevens).

[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.

Financiële gegevens

Kerncijfers

	2021		2020		2019		2018	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 - RESULTATENREKENING^[1]								
Baten uit vastgoedactiviteiten	90.264	18,64	67.341	19,83	31.891	23,91	10.968	36,83
Resultaat van vastgoedactiviteiten	69.469	14,35	46.894	13,81	19.678	14,75	5.166	17,35
Resultaat boekjaar	52.635	10,87	36.038	10,61	15.667	11,74	4.079	13,70
2 - BALANSWAARDEN^[2]								
Aandelenkapitaal	959.408	150,00	719.116	150,00	511.783	150,00	179.478	150,00
Totaal eigen vermogen	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	161,45	190.856	159,51
Vastgoed in verhuur ^[3]	1.151.444	180,02	891.283	185,91	507.929	148,87	176.782	147,75
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	9.437	1,48	9.437	1,97	9.437	2,77	0	0,00
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	161,45	190.856	159,51
3 - OVERIGE INFORMATIE^[1]								
Uitkeerbare winst	52.666	10,88	36.054	10,62	15.668	11,75	4.079	13,70
Bruto dividend	53.765	11,10	36.023	10,61	15.651	11,73	4.078	13,69
4 - VASTGOEDPORTEFEUILLE^[2]								
Marktwarde van het vastgoed	1.184.483	185,19	876.986	182,93	531.559	155,80	174.726	146,03
Boekwaarde	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	161,45	190.856	159,51
Liquidatiewaarde	1.046.574	163,63	734.045	153,11	558.552	163,71	188.928	157,90
Vervangingswaarde	1.274.434	199,25	905.388	188,85	673.364	197,36	228.867	191,28

[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.

[3] Met uitzondering van vastgoed in aanbouw.

Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2021	% v/d totale opbrengsten	2020	% v/d totale opbrengsten	2019	% v/d totale opbrengsten	2018	% v/d totale opbrengsten
Brutohuurinkomsten	14,57	98,1 %	14,09	97,7 %	15,09	98,1 %	17,89	98,8 %
Financiële baten ^[1]	0,14	0,9 %	0,17	1,2 %	0,08	0,5 %	0,05	0,3 %
Diverse baten	0,15	1,0 %	0,16	1,1 %	0,21	1,4 %	0,16	0,9 %
Herindeling van lasten	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
TOTALE INKOMSTEN^[2]	14,85	100,0 %	14,42	100,0 %	15,38	100,0 %	18,11	100,0 %
Beheervergoeding	2,13	14,3 %	2,05	14,2 %	2,02	13,1 %	2,55	14,1 %
Overige beheerkosten	0,83	5,6 %	0,87	6,0 %	1,25	8,1 %	1,04	5,7 %
Onderhoudkosten vastgoed	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Financiële lasten	0,96	6,5 %	0,69	4,8 %	0,19	1,3 %	0,14	0,8 %
Niet-terugvorderbare huurlasten	0,30	2,0 %	0,28	1,9 %	0,44	2,8 %	0,33	1,8 %
SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN	4,21	28,3 %	3,88	26,9 %	3,89	25,3 %	4,06	22,4 %
Netto afschrijvingen ^[3]	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Netto voorzieningen ^[3]	-0,22	-1,5 %	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %	0,35	1,9 %
SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN	-0,22	-1,5 %	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %	0,35	1,9 %
TOTALE LASTEN^[4]	3,98	26,8 %	3,81	26,4 %	3,64	23,6 %	4,41	24,4 %
GEWOON RESULTAAT	10,87	73,2 %	10,61	73,6 %	11,74	76,4 %	13,70	75,6 %
Buitengewoon resultaat	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Mutatie ingehouden winst	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	-0,01	-0,1 %	0,00	0,0 %
Uitgekeerde winst voor belastingen en sociale lasten	10,87	73,1 %	10,61	73,6 %	11,73	76,3 %	13,70	75,6 %
Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten	10,87	73,1 %	10,61	73,6 %	11,73	76,3 %	13,70	75,6 %

[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).

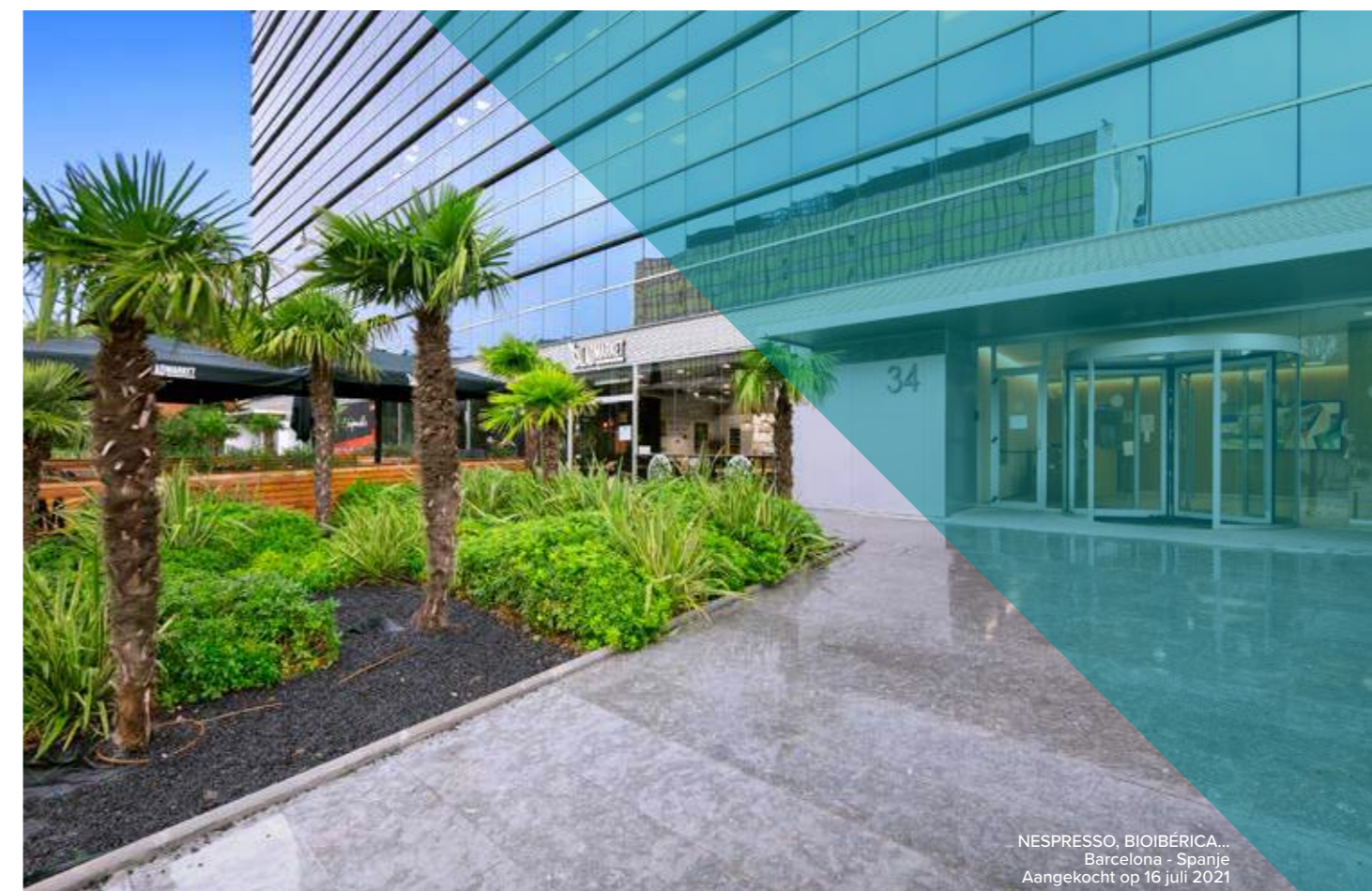
Gebruik van de middelen (in duizenden €)

	2020	Mutatie	2021
+ Instroom van middelen	903.854	303.372	1.207.226
+ Leningen	163.835	67.425	231.260
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	31.114	8.836	39.950
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	108.631	36.935	145.567
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	907.790	265.355	1.173.145
+ Winst op de verkoop van activa	-	-	-
NOG TE INVESTEREN MIDDELEN	20.153	59.671	79.824

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.

	2021	2020
BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	26.614	35.338
BESCHIKBARE MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR		
Winst van het boekjaar	52.635	36.038
Verkoop van activa ^[1]	1.167	0
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie agio)	257.600	215.696
Regularisatie van immateriële activa	0	0
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	87.322	174.914
Voorzieningen	2.982	2.152
TOTAAL BECHIKBARE MIDDELEN	401.706	428.799
GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR		
Mutaties in de realiseerbare waarden	76.978	18.956
Aankopen van vastgoed	254.061	383.354
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	4.252	2.412
Interim-dividenden in het boekjaar	46.917	31.785
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	2.005	1.015
TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN	384.212	437.524
WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	44.107	26.614



NESPRESSO, BIOIBÉRICA...
 Barcelona - Spanje
 Aangekocht op 16 juli 2021

De jaarrekeningen

► Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2021		2020	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur ^[1]	1.151.444	1.173.963	891.283	860.517
Vastgoed in aanbouw	970	970	7.070	7.070
Aandelenbelangen	9.437	9.550	9.437	9.400
Uitgestelde lasten	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-1.013	-	-709	-
TOTALE VASTGOEDBELEGGINGEN	1.160.838	1.184.483	907.081	876.986
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders	8.470	8.470	7.752	7.752
Overige vorderingen	73.660	73.660	33.419	33.419
Geldmiddelen en kasequivalenten	44.107	44.107	26.614	26.614
Voorzieningen voor risico 's en lasten	-1.283	-1.283	-812	-812
Financiële schulden	-238.502	-238.502	-169.204	-169.204
Operationele schulden	-16.216	-16.216	-35.303	-35.303
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE ACTIVA EN PASSIVA	-129.765	-129.765	-137.533	-137.533
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA	-8.144	-8.144	-5.408	-5.408
EIGEN VERMOGEN	1.022.929	-	764.140	-
GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA^[2]	-	1.046.574	-	734.045

[1] Dit bedrag is inclusief acquisitiekosten.

[2] 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 wetsbesluit nr. 71524 van 01/07/1971.

► Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)

	Opening boekjaar op 01/01/2021	Mutaties	Afsluiting boekjaar op 31/12/2021
AANDELENKAPITAAL	719.116	240.293	959.408
Geplaatst kapitaal	719.116	240.293	959.408
NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)	44.993	17.308	62.301
Emissiepremie (agio) voor belastingen	184.738	63.079	247.817
Emissiepremies in de loop van de inschrijving	0	0	0
Inhouding op emissiepremie (agio)	-139.745	-45.771	-185.516
WAARDERINGSVERSCHILLEN	0	1.167	1.167
RESERVES EN INGEHOUDEN WINST	17	14	31
RESULTAAT BOEKJAAR	-	-	-
Resultaat op 31/12/2020	36.038	-36.038	0
Interim-dividenden op 31/12/2020	-36.023	36.023	0
Resultaat op 31/12/2021	-	52.635	52.635
Interim-dividenden op 31/12/2021	-	-52.613	-52.613
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	764.140	258.789	1.022.929

► Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	2021	2020
Gegarandeerde schulden	344.474	253.874
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	110	-
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	-	-
Ontvangen garanties	-56.012	-9.383
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-
TOTAAL AANGEGAAN (+) / ONTVANGEN (-)	400.486	263.257

► Resultatenrekening (in duizenden €)

	2021	2020
BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN		
Huren	70.534	47.843
Doorberekende lasten	10.166	4.768
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	728	546
Terugboeking van voorzieningen	-	-
Herindeling van vastgoedlasten	8.836	14.185
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	90.264	67.341
LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	10.166	4.768
Werkzaamheden groot onderhoud	60	46
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	363	560
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten	10.170	14.988
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	37	86
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	20.795	20.447
RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)	69.469	46.894
BEDRIJFSBATEN		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	2.005	1.015
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	36.935	31.678
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-	-
TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN	38.941	32.693
BEDRIJFSLASTEN		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	47.228	38.627
Bedrijfslasten	-	-
Overige bedrijfslasten	1.950	1.563
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	2.064	1.388
Afschrijving van dubieuze vorderingen	555	203
TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN	51.797	41.781
BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)	-12.856	-9.088

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 36.935 duizend.

► Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	2021	2020
FINANCIËLE BATEN		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	668	583
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN	668	583
FINANCIËLE LASTEN		
Rentelasten van leningen	4.214	1.613
Rentelasten lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	432	739
Afschrijvingen	-	-
TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN	4.646	2.352
FINANCIEEL RESULTAAT C = (I-II)	-3.978	-1.768
BUITENGEWONE BATEN		
Buitengewone baten	0	0
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN	0	0
BUITENGEWONE LASTEN		
Buitengewone lasten	0	0
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)	0	0
NETTORESULTAAT (A+B+C+D)	52.635	36.038





THE VERY GROUP
Liverpool - Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 29 oktober 2021

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 werkhypothese 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.

Toelichting op de waarderingmethoden

Belangrijkste waarderinggrondslagen 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 verslaglegging) 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 aankoopkosten 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 01/01/2021	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2021
Grond en vastgoed in verhuur	881.680	263.513	4.950	1.140.242
Vastgoed in aanbouw	7.070	0	6.100	970
Kosten koper	9.604	1.842	244	11.201
Aandelenbelangen	9.437	0	0	9.437
TOTAAL	907.790	265.355	11.294	1.161.851

► Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2021	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Leeds - 1 City walk	970	970
TOTAAL	970	970

► Staat van voorzieningen voor groot onderhoud (in duizenden €)

In de ANC-regelgeving nr. 2016-03 van 15 april 2016 is gespecificeerd dat SCPI's voorzieningen voor groot onderhoud registreren voor elk gebouw dat onderworpen is aan meerjarige onderhoudsprogramma's. De

voorziening komt overeen met de evaluatie, voor elk gebouw afzonderlijk, van de toekomstige uitgaven voor de komende vijf jaar, die uitsluitend ten doel hebben de vastgoedportefeuille in goede staat te houden.

	Voorziening op 01/01/2021	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2021
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	709	37	326	-	60	1.013

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N +1	01/01/22	551
Verwachte uitgaven voor N +2	01/01/23	267
Verwachte uitgaven voor N +3	01/01/24	99
Verwachte uitgaven voor N +4	01/01/25	97
Verwachte uitgaven voor N +5	01/01/26	0
TOTAAL		1 013

► Financiële vaste activa (in duizenden €)

De financiële activa komen overeen met aandelenbelangen in twee vastgoedmaatschappijen in Finland (MREC).

Bedrijf in bezit	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelenkapitaal	Resultaat	Eigen vermogen	Aangehouden aandeel
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	25/06/2019	4.021	4.100	3	0	109	100 %
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25/06/2019	5.417	5.450	3	0	73	100 %
TOTAAL		9.437	9.550	6	0	182	

► Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bestaan uit leningen voor € 231.847 duizend en van de huurders ontvangen waarborgsommen van € 6.708 duizend. Financiële verplichtingen in vreemde valuta die verband houden met activa in de eurozone zijn geherwaardeerd op basis van de wisselkoersen per 31 december 2021, waarbij de daarmee verbonden valutawinsten of -verliezen in de balans zijn opgenomen onder "Niet-gerealiseerde valutawinsten en -verliezen".

Uitsplitsing van balansposten	2021	2020
Leningen	231.847	164.317
Kortlopende rekeningen	-	-
TOTALE SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	231.847	164.317
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORG SOMMEN	6.656	4.887

► Detail van de leningen (in duizenden €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Tot 1 jaar	[1-5 jaar]	> 5 jaar	Totaal
LENINGEN MET VASTE RENTEVOET	100.000	131.260	0	231.260
Af te schrijven leningen	0	0	0	0
Leningen "op termijn"	100.000	131.260	0	231.260
LENINGEN MET EEN VARIABELE RENTEVOET	0	0	0	0
Af te schrijven leningen	0	0	0	0
Leningen "op termijn"	0	0	0	0
TOTAAL^[1]	100.000	131.260	0	231.260

► Ratio vreemd vermogen/eigen vermogen (in duizenden €)

	2021	2020
Bancaire leningen	231.847	164.317
Vastgoedverplichtingen	0	0
Boekwaarde	1.046.574	734.045
Ratio vreemd vermogen/eigen vermogen	22 %	22 %

► Gewaarborgde schulden (in duizenden €)

Kredietlijn	Waarborg type	Activa	Gewaarborgde bedragen
Standard Life Investments Limited	Ingeschreven hypotheek	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Coalville / Exeter / Glasgow / Kilbride / Leeds / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke / Telford	253.874
Allied Irish Banks, p.l.c.	Ingeschreven hypotheek	Cherrywood / Navigation Square	90.600
TOTAAL			344.474

Informatie over het eigen vermogen

► Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed (in duizenden €)

	2021
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed ^[2]	1.505
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	334
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	337
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	818
= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED	16

► Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	2021
HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR LUIDT ALS VOLGT:	52.635
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	52.613
NOG UIT TE KEREN	21

[1] Exclusief lopende rente.

[2] Winsten of verliezen op de verkoop van grond en huurgebouwen hebben het karakter van kapitaalwinst of -verlies en worden opgenomen in een reservekening. Het verkoopresultaat is gelijk aan het verschil tussen de netto-opbrengst van de verkoop van grond en huurgebouwen na aftrek van de nettoboekwaarde van deze laatste en de gemaakte kosten, rekening houdend met de terugboeking van de voorziening voor groot onderhoud die eerder was gereserveerd voor het verkochte goed of met de ontvangen subsidies.

► Waarde van het bedrijf op 31 december 2021

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 6.396.054 aandelen op 31 december 2021.

	2021 (in duizenden €)	2021 per aandeel	2020 (in duizenden €)	2020 per aandeel
Vastgoedbeleggingen	1.160.838	-	907.081	-
Overige netto activa ^[1]	-137.909	-	-142.941	-
BOEKWAARDE	1.022.929	€ 159,93	764.140	€ 159,39
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	1.184.483	-	876.986	-
Overige netto activa ^[1]	-137.909	-	-142.941	-
LIQUIDATIEWAARDE	1.046.574	€ 163,63	734.045	€ 153,11
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar ^[2]	74.928	6,33 %	62.697	7,15 %
• Notariskosten en registratierechten 5,70% + marketingkosten 1,44%	74.928	6,33 %	62.697	7,15 %
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	152.932	12,00 %	108.647	12,00 %
• 12% incl. belastingen (inschrijvingscommissies + onderzoekskosten)	152.932	12,00 %	108.647	12,00 %
VERVANGINGSWAARDE	1.274.434	€ 199,25	905.388	€ 188,85

[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 2021 ontvingen.

Gebeurtenissen na de balansdatum

De beheermaatschappij blijft de ontwikkelingen in de huidige crisis in Oekraïne volgen, die tot dusver geen significante impact hebben gehad op het vastgoedfonds.

Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

► Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2021	2020
VORDERINGEN HUURDERS		
Vorderingen op huurders	7.748	7.857
Dubieuze vorderingen	1.595	853
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-404	-203
TOTAAL	8.939	8.507
OVERIGE VORDERINGEN		
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	73.034	33.027
Vastgoedbeheerders	-	-
Aandeelhouders-debiteuren	5.324	4.625
Overige debiteuren	42.470	1.667
Vooruitbetaalde kosten	2.488	1.909
TOTAAL	123.316	41.227

► Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2021	2020
Leningen	231.847	164.317
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	231.847	164.317
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSOMMEN	6.656	4.887
Huurders-crediteuren	469	755
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	3.733	6.464
Overheden en andere collectieve instellingen	54.187	28.838
Aandeelhouders-crediteuren	-	-
Schulden over de uitkering	4.698	4.232
Uitgestelde baten	11.400	8.984
TOTAAL OVERIGE SCHULDEN	74.486	49.273

Informatie over de resultatenrekening

► Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

Huren	70.534
Doorberekende lasten	10.166
Baten uit controlerende belangen	-
Aanverwante baten	728
Terugboeking van voorzieningen	-
Herindeling van vastgoedlasten	8.836
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	90.264

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 89 % van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

► Lasten van vastgoedactiviteit (in duizenden €)

Lasten met hun tegenwaarde in baten	10.166
Werkzaamheden groot onderhoud	60
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	363
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-
Overige vastgoedlasten	10.170
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	37
Afschrijving van controlerende belangen	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	20.795

De andere vastgoedlasten bedragen € 10.170 duizend en komen overeen met de mutatierechten van € 8.836 duizend.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 38.941 duizend bestaan uit de post herindeling van bedrijfslasten, inclusief inschrijvingscommissies van € 36.935 duizend.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van de SCPI heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2021 € 47.228 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,4 % (excl. belastingen) van de geïncasseerde huurinkomsten in de eurozone en 15,9 % (excl. belastingen) buiten de eurozone zijn door de beheermaatschappij ontvangen voor de beheerkosten van € 10.293 duizend;
- 12 % (excl. belastingen) van de inschrijvingsprijs, zijnde € 36.935 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 1.950 duizend bestaan uit vergoedingen en diverse kosten.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt € -3.978 duizend en bestaat uit rente op leningen van € 4.214 duizend en wisselkoerswinsten van € 236 duizend.

Buitengewoon resultaat

Geen.

Overige informatie

► Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake vastgoedsbeleggingen: 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 (10 % van de garanties);
- garanties ontvangen van de Groep (90 % van de garanties).

Informatie over transacties met verbonden ondernemingen

Geen.

Informatie over het vastgoed

► Uitsplitsing van de vastgoedwaarde (in duizenden €)

	2021		2020	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
GROND EN VASTGOED IN VERHUUR^[1]				
Kantoren	864.901	883.803	614.790	601.248
Industrie	40.075	41.553	33.073	36.365
Winkels	238.304	251.267	238.304	227.213
Logistiek	6.400	6.890	0	0
Gezondheidszorg	0	0	0	0
Hotels	0	0	4.950	5.090
TOTAAL	1.149.680	1.183.513	891.117	869.917

[1] Deze waarden komen overeen met het vastgoed exclusief acquisitiekosten en vastgoed in aanbouw.

► Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2021 in duizenden €
NERDERLAND							
KANTOREN							
	Utrecht Maarssenbroeksedijk 2	3.557	03/05/2017	5.365	365	5.000	5.065
WINKELS							
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3.147	247	2.900	2.020
	Rotterdam Lijnbaan 52	1.624	31/07/2020	12.938	838	12.100	11.045
SPANJE							
KANTOREN							
	Barcelona - Alta	8.366	16/07/2021	25.136	686	24.450	27.000
DUITSLAND							
KANTOREN							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4.600	23/12/2017	7.539	674	6.865	7.300
PORTUGAL							
WINKELS							
	Alcochete - N119 69	1.489	10/04/2018	2.811	66	2.745	3.070
	Sesimbra - E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1.470	10/04/2018	2.780	25	2.755	3.165
LOGISTIEK							
	Rio Maior - Nobre	9.943	19/07/2021	6.980	580	6.400	6.890
IERLAND							
KANTOREN							
	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7.379	16/09/2020	30.134	2.434	27.700	27.700
	Cork - Navigation Square	11.230	20/05/2021	67.078	4.803	62.275	62.900
INDUSTRIE							
	Drogheda Termofeckin Road	1.057	22/09/2017	7.274	174	7.100	7.160
POLEN							
KANTOREN							
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11/09/2018	20.410	110	20.300	19.900
	Poznan - Nowy Rynek	26.787	12/12/2019	37.370	109	37.261	34.960
	Warschau - Lopuzanska Business Centre	17.965	20/12/2019	35.571	216	35.355	33.580
	Warschau - ul. Tasmowa 10	33.158	16/06/2020	62.274	287	61.987	60.330
	Astris - Promienistych 1	13.708	30/12/2020	28.993	155	28.837	28.800
	Kapelanka	18.586	30/11/2021	54.101	101	54.000	57.830
	Axis	20.568	30/11/2021	42.068	68	42.000	42.780
WINKELS							
	Warschau - Mangalia 2a	5.813	18/12/2018	21.124	607	20.516	19.080
	Chelm - Rejowiecka 179a	8.464	12/12/2019	8.616	19	8.597	8.720
	Lublin - Mełgiewska 16	9.705	12/12/2019	9.906	93	9.813	10.000
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7.680	12/12/2019	7.992	19	7.973	8.180

► **Gedetailleerde inventaris** (vervolg)

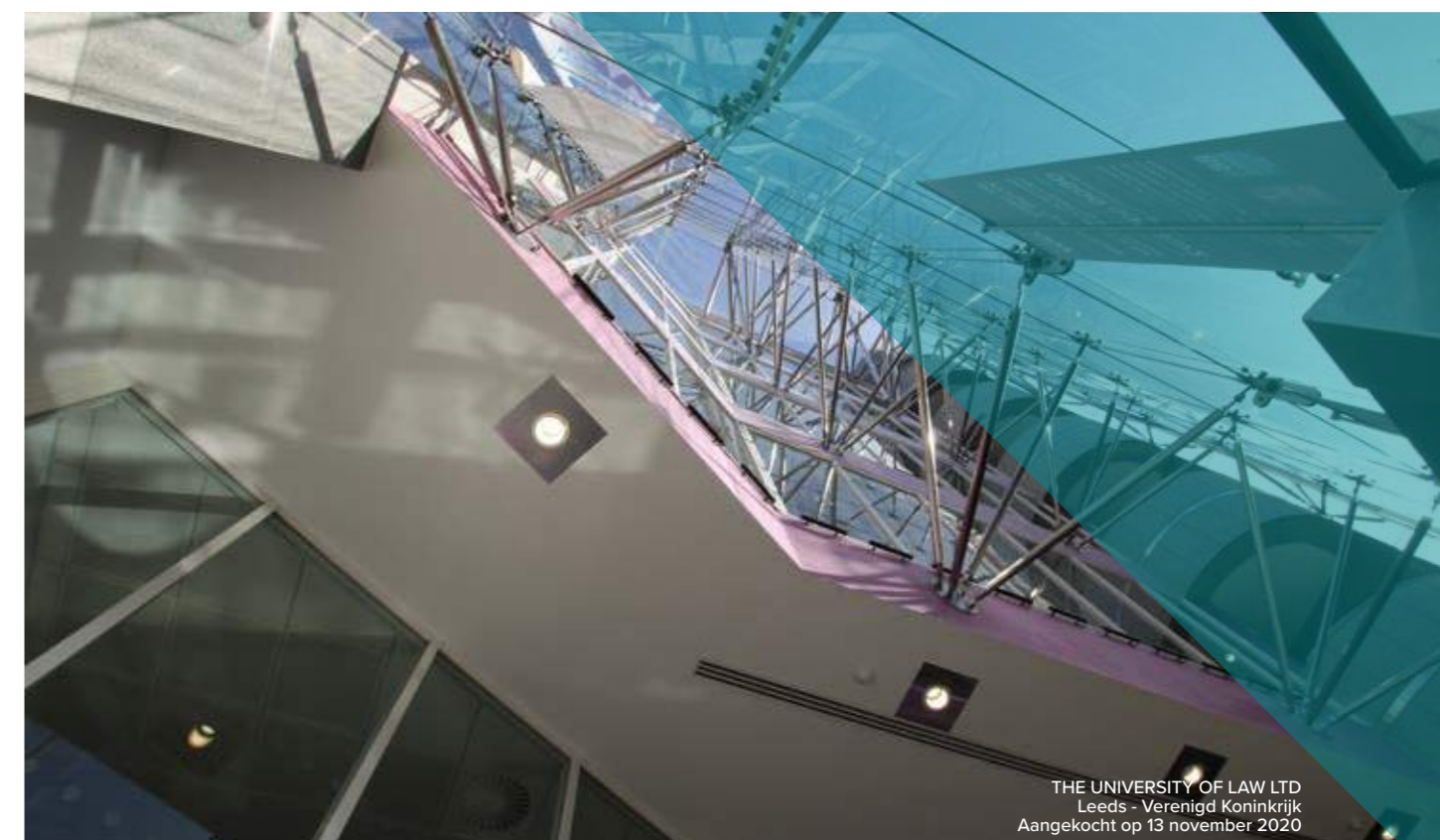
Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2021 in duizenden €
VERENIGD KONINKRIJK							
KANTOREN							
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14/05/2018	29.055	1.674	27.381	26.479
	Rugby - 1-2 Bailey Road	3.657	17/10/2018	13.583	904	12.678	12.710
	Sheffield - Riverside East	11.093	19/12/2018	28.968	1.676	27.292	27.872
	Glasgow 45 Roberston street	7.154	15/02/2019	23.572	1.589	25.376	27.765
	Stoke - Shelton Boulevard	8.694	01/07/2019	12.589	828	13.217	13.888
	Leeds - 1 City walk	5.872	09/08/2019	21.253	1.322	19.931	23.111
	Sale 1 Dovecote, Old Hall Road	5.861	04/11/2019	17.223	1.038	16.185	16.447
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr Norton Canes	3.129	22/11/2019	13.551	818	12.733	12.900
	Stockley Park - 2 Roundwood avenue	9.071	26/02/2020	50.823	2.694	48.128	43.081
	Nottingham - 1 Mere Way	2.673	26/06/2020	7.330	453	6.877	7.438
	Leatherhead Keats House	5.263	22/07/2020	22.501	1.321	21.180	22.344
	Solihull - Lansdowne Gate	5.666	17/08/2020	22.222	1.308	20.914	23.326
	Guildford - Onslow House	8.289	13/10/2020	44.884	2.606	42.278	43.081
	Edinburgh Lochside Avenue	3.796	02/11/2020	13.149	823	12.326	13.210
	Leeds University Park Row	2.466	13/11/2020	9.962	596	9.366	10.116
	Maidenhead - The Point	7.251	11/12/2020	44.592	2.498	42.094	46.502
	Reading	2.710	11/02/2021	11.818	683	11.134	12.079
	Newcastle	3.238	30/07/2021	11.986	711	11.276	11.437
	Liverpool	18.059	29/10/2021	47.741	2.765	44.976	45.223
WINKELS							
	Belfast 40-46 Donegall Place	6.297	11/06/2018	19.885	1.167	18.717	13.091
	Exeter 223-226 High Street	2.894	30/11/2018	7.138	370	6.768	6.843
	Coalville - Retail Park	5.034	21/09/2018	12.053	854	11.199	10.235
	Glasgow East Kilbride Retail Park	5.487	12/04/2019	13.026	882	14.253	14.733
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11.111	02/07/2019	24.046	1.397	22.649	30.823
	Cardiff - Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6.362	27/09/2019	12.766	756	12.010	11.931
	Leeds - 65-68 Briggate	1.688	12/11/2019	12.777	752	12.025	11.639
INDUSTRIE							
	Telford - Hortonwood 37	41.922	02/08/2019	34.102	1.128	32.975	34.393
FINLAND							
WINKELS							
	Kouvola Palokankaantie 4	3.301	25/06/2019	4.129	108	4.021	4.100
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4.458	25/06/2019	5.576	159	5.417	5.450
ITALIË							
KANTOREN							
	Rome - Via Simone Martini	3.687	05/05/2020	8.159	259	7.900	8.900
WINKELS							
	Trieste Viale XX Settembre 20	11.653	05/07/2019	11.690	290	11.400	14.700

► **Gedetailleerde inventaris** (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2021 in duizenden €
BELGIË							
KANTOREN							
	Gent - Technologiepark Zwijnaarde 122	13.608	01/10/2019	27.388	1.763	25.626	27.750
NOORWEGEN							
WINKELS							
	Elverum - Retail Park	12.815	15/11/2019	19.702	778	18.924	22.040
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10.046	23/06/2020	18.611	678	17.933	20.393
CANADA							
KANTOREN							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	13.241	16/20/20	16.138	550	15.588	20.010
TOTAAL		505.523		1.193.595	50.875	1.149.680	1.183.513

► **Beheerkosten**

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2021
Inschrijvingscommissie	12 % (incl. belastingen)	Inschrijvingsprijs voor kapitaalverhogingen	€ 36.935 duizend
Beheervergoeding in de eurozone	12,4 % (excl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 1.599 duizend
Beheervergoeding buiten de eurozone	15,9 % (excl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 8.694 duizend
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% (incl. belastingen)	Nettoprijs verkoper als de winst meer bedraagt dan 5%	€ 337 duizend
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1% (excl. belastingen)	Bedrag van de werkzaamheden	€ 0



THE UNIVERSITY OF LAW LTD
Leeds - Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 13 november 2020

Ik ben zeer tevreden over de dienstverlening van CORUM. Inschrijving en follow-up zijn eenvoudig en online. CORUM communiceert ook regelmatig over diverse nuttige informatie.

DORIAN M.

Verslagen en conceptbesluiten voorgelegd aan de Algemene Aandeelhouders Vergadering

ZABKA POLSKA
Poznan - Polen
Aangekocht op 12 december 2019

Verlagen

Verslag van de beheermaatschappij

Belangrijkste kenmerken op 31 december 2021

• Aandelenkapitaal	€ 959 miljoen
• Dividend 2021 (per aandeel)	€ 11,03
• IFI-waarde 2021* (per aandeel)	€ 166,32

* Dit is de waarde die kan worden ingehouden voor aan de IFI onderworpen aandeelhouders.

• Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.209 miljoen
• Aantal aandelen	6.396.054
• Aantal aandeelhouders	29.736
• Raming van het dividend 2022 (per aandeel)	€ 9,45

Overzicht van de taxaties van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door de taxateur

Elk aangekocht pand is in de loop van de maand december 2021 getaxeerd. 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 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 huuropbrengsten en -lasten

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 98 % van de totale inkomsten van de SCPI op 31 december 2021.

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 26,8% van de door de CORUM XL gefactureerde huren. Alle vastgoedkosten werden doorberekend aan de huurders.

► Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	2021	2020	2019	2018	2017
Totale oppervlakte (m ²)	480.618	393.650	280.332	86.845	22.744
Leegstand (m ²)	11.596	1.226	876	0	0
Fysieke bezettingsgraad ^[1]	98,5 %	99,7 %	99,9 %	100 %	100 %
Financiële bezettingsgraad ^[2]	99,52 %	99,8 %	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).

Leegstand per 31 december 2021, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten:

- 1 pand van totaal 1.210 m² in Warschau LBP
- 1 pand van totaal 3.885 m² in Warschau F2
- 1 pand van totaal 320 m² in Krakau
- 1 pand van totaal 1.969 m² in Belfast
- 1 pand van totaal 3.100 m² in Cork
- 1 pand van totaal 506 m² in Barcelona
- 1 pand van totaal 257 m² in Reading
- 1 pand van totaal 350 m² in Maastricht

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

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheidszorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	-	-	-	-	-	-	-
Wereld	74	21	4	0	1	0	100
TOTAAL	74	21	4	0	1	0	100

► Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheidszorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	-	-	-	-	-	-	-
Wereld	59	27	12	0	2	0	100
TOTAAL	59	27	12	0	2	0	100



AAB
Krakau - Polen
Aangekocht op 30 november 2021

Verslag van de Raad van Toezicht

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij het genoegen u ons rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de maatschappij te presenteren voor het boekjaar dat op 31 december 2021 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 7 maart 2022 is de Raad van Toezicht bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit en de boekhouding die u wordt gepresenteerd te controleren.

CORUM XL heeft 311 miljoen euro opgehaald in 2021, waarmee de kapitalisatie van het vastgoedfonds op 1,209 miljoen euro komt.

Wij hebben geen aanmerkingen op de gecontroleerde jaarrekening.

In 2021 is de ontwikkeling van de investeringen, uitsluitend in het buitenland, voortgezet met de acquisitie van vastgoedobjecten voor een totaalbedrag van 266 miljoen euro, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. Het in 2021 aangekochte vastgoed (8 acquisities) is in gebruik als kantoren (94 %), winkels (4 %), en logistiek (2 %). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 6,7 %, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten voor nieuwe huurders is 7,1 jaar.

De portefeuille is verdeeld over 12 landen, waaronder 3 landen buiten de eurozone: (het Verenigd Koninkrijk, Polen en Noorwegen) en 1 land aan de andere kant van de Atlantische Oceaan (Canada). De gebouwen worden gebruikt voor kantoren (75 %), winkels (20 %), industrie (4 %) en logistiek (1 %). De huurcontracten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 6,48 jaar.

De toegepaste beleggingsstrategie maakt een sterke diversificatie mogelijk met betrekking tot de geografische spreiding, het type vastgoed en de valuta. Er moet worden

opgemerkt dat deze portefeuille volledig verhuurd is met een fysieke bezettingsgraad van 98,49 % en een financiële bezettingsgraad van 99,52 % (d.w.z. cumulatieve financiële bezettingsgraad per kwartaal (gefactureerde huren/ factureerbare huren)).

In 2021 bedroegen de door de aandeelhouders aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissies 36,93 miljoen euro. De beheerkosten bedroegen 10,29 miljoen euro.

Naast de aan de Gewone Algemene Vergadering voorgedragen besluiten met betrekking tot de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen, wordt voorgesteld dat de Buitengewone Algemene Vergadering:

- de statuten van CORUM XL actualiseert overeenkomstig de geldende regelgeving, met name wat betreft de formaliteiten voor de kennisgeving van verpandingen (overeenkomstig de hervorming van de effectenwet die in september 2021 plaatsvond en op 1 januari 2022 in werking is getreden).

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

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

DE RAAD VAN TOEZICHT

Het accountantsverslag inzake de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten

Aan de Algemene Vergadering,

Oordeel

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CORUM XL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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 2021 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

De wereldwijde crisis in verband met de Covid-19-pandemie heeft bijzondere omstandigheden geschapen voor de opstelling en controle van de rekeningen van dit jaar. Deze crisis en de uitzonderlijke maatregelen die in het kader van de noodtoestand in de gezondheidszorg zijn genomen, hebben immers talrijke gevolgen gehad voor de SCPI's, hun investeringen en de waardering van de overeenkomstige activa en passiva. Sommige van deze maatregelen, zoals reisbeperkingen en werken op afstand, hebben

ook gevolgen gehad voor het operationele beheer van beheermaatschappijen en voor de manier waarop controles worden uitgevoerd. Het is in deze complexe en veranderlijke context dat wij u, in overeenstemming met de bepalingen van de artikelen L. 823-9 en R. 823-7 van het Franse wetboek van koophandel met betrekking tot de verantwoording van onze beoordelingen, in kennis stellen van de volgende beoordelingen die, naar ons professioneel oordeel, het meest significant waren voor de controle van de financiële staten van het jaar.

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 - Marktw waarde 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.

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. Onze werkzaamheden bestonden met name uit een onderzoek van de door de beheermaatschappij toegepaste procedures en de beoordeling van de redelijkheid van de veronderstellingen en methoden die door de onafhankelijke taxateur van vastgoed worden gebruikt.

Specifieke controles

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

Wij hebben geen commentaar op de getrouwe weergave en de overeenstemming met de jaarrekening van de informatie gegeven in het jaarverslag van de beheersvennootschap en in de andere documenten betreffende de financiële toestand en de financiële staten die aan de aandeelhouders werden overgemaakt.

Overeenkomstig de wet vestigen wij uw aandacht op

het feit dat de in artikel D. 441-6 van het Franse wetboek van koophandel bedoelde gegevens betreffende de betalingstermijnen niet in het beheersverslag zijn vermeld. Bijgevolg kunnen wij geen verklaring afleggen over de getrouwheid van deze gegevens of over de overeenstemming ervan met de jaarrekeningen.

Verantwoordelijkheden van de beheermaatschappij

Het is de verantwoordelijkheid van de beheermaatschappij 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 opspoot 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 21 maart 2022

De Accountant
PricewaterhouseCoopers Audit, SAS

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Speciaal rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen

inzake het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten

Aan de aandeelhouders,

In onze hoedanigheid van accountant van het vastgoedfonds presenteren wij ons rapport over de overeenkomsten tussen verbonden partijen conform artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Op grond van artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer zijn wij in kennis gesteld van de overeenkomsten die voor goedkeuring onderworpen werden aan uw Algemene Aandeelhoudersvergadering.

Het is niet onze opdracht naar overeenkomsten te zoeken, maar op basis van de aan ons verstrekte informatie u in te lichten over de eigenschappen en de essentiële voorwaarden van deze overeenkomsten waarvan wij kennis hebben genomen, zonder verplicht te zijn de gepastheid en gegrondheid te beoordelen. U dient zelf krachtens voornoemd artikel L. 214-106 het belang voor de totstandkoming van deze overeenkomsten voor de goedkeuring ervan te beoordelen.

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 Vergadering

Overeenkomsten die in het afgelopen jaar zijn goedgekeurd
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.214-106 van het wetboek van koophandel.

Reeds door de Vergadering goedgekeurde overeenkomsten

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

In overeenstemming met de bepalingen van de statuten van uw vennootschap werden wij ervan in kennis gesteld dat de volgende overeenkomsten, die reeds in vorige jaren door de Algemene Vergadering werden goedgekeurd, tijdens het beschouwde jaar verder werden uitgevoerd.

Met de beheermaatschappij CORUM AM

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 2021 is de inschrijvingscommissie € 36.935.467.

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 2021 is de beheervergoeding (in de eurozone) € 1.599.162;
- Buiten de eurozone is deze vastgesteld op 16,80% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten excl. belastingen en financiële baten. Op 31 december 2021 is de beheervergoeding (buiten de eurozone) € 8.693.866.

Commissie over de vermogenswinst

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 2021 is de commissie over de vermogenswinst op vastgoed € 337.395.

Overdrachtscommissie

Voor de overdracht van aandelen, evenals voor koste-loze overdrachten (donaties/nalatenschappen), ontvangt de beheermaatschappij een vaste commissie van € 240 inclusief belastingen. Op 31 december 2021 is de overdrachtscommissie 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 2021 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 21 maart 2022

De Accountant
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Compliance en Internal Audit Report

Opzet van het interne controle en compliancesysteem van CORUM Asset Management

De compliance en interne controle van CORUM Asset Management worden verzorgd door het hoofd Compliance en Interne Controle (RCCI), dat bij de oprichting van de beheermaatschappij is aangesteld, en door haar team dat bestaat uit mensen die zich bezighouden met compliance, interne controle of audit.

Overeenkomstig de bepalingen van het algemeen reglement van de AMF heeft CORUM Asset Management een intern controle- en nalevingsstelsel opgezet dat gebaseerd is op de volgende principes:

- Een programma van activiteiten, een geheel van regels en geformaliseerde procedures;
- een betrouwbaar informatiesysteem en betrouwbare instrumenten
- een doeltreffende scheiding van operationele en controlefuncties
- een risicobeheersings- en controlesysteem;
- dekking van alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij;
- toezicht op en controle van dienstverleners.

Dit team is verantwoordelijk voor de operationele toepassing van wettelijke voorschriften, de controle op de toepassing ervan en het risicobeheer.

Risicobeheer

Het risicobeheersysteem heeft een tweeledige functie: enerzijds de operationele eenheden en de bestuursorganen adviseren en bijstaan, en anderzijds ervoor zorgen dat de ingevoerde systemen robuust zijn en naar behoren worden toegepast.

Deze tweeledige opdracht is gebaseerd op het periodiek in kaart brengen van de risico's van de beheermaatschappij, teneinde het bestaande risicobeheersysteem zo nodig aan te passen. Het doel is de maatregelen en procedures te beschrijven en toe te lichten die de beheermaatschappij toepast om de risico's te beheeren waaraan zij is blootgesteld bij de uitvoering van alle verbintenissen die zij in het kader van haar activiteiten aangaat.

De opzet van de interne controle

Overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen moet CORUM Asset Management een controlefunctie instellen en handhaven die gescheiden en onafhankelijk is van de andere activiteiten van de beheermaatschappij. CORUM Asset Management moet een permanent en periodiek controlesysteem opzetten.

Het ingevoerde controlesysteem steunt op drie niveaus:

- Het bestaande controlesysteem is gebaseerd op drie niveaus:
- **op het eerste niveau** operationele controles, uitgevoerd door het personeel van de operationele diensten
 - **op het tweede niveau** permanente controles uitgevoerd door het interne controleteam, het centrale punt van het

systeem voor naleving en interne controle, dat belast is met de betrekkingen met de toezichhoudende autoriteit (de Autorité des marchés financiers) en dat regelmatig verslag uitbrengt over zijn werkzaamheden en aanbevelingen aan de directie en de bestuursorganen;

- **op het derde niveau** periodieke controles, los en onafhankelijk van permanente controles, die alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij en de beheerde fondsen bestrijken volgens een jaarlijks auditplan. Het auditcomité presenteert ook zijn werkzaamheden en aanbevelingen aan het management en de bestuursorganen en zorgt ervoor dat regelmatig verslag wordt uitgebracht over de resultaten van de auditopdrachten, dat de processen in verband met het fondsbeheer worden gecontroleerd en dat een onafhankelijk advies wordt uitgebracht over de risicopositie van de beheermaatschappij.

De inspecties worden uitgevoerd volgens een jaarlijks inspectieplan en kunnen worden aangepast of versterkt naar gelang van de ontwikkeling van de activiteit en van de regelgeving. In het controleplan 2021 zijn derhalve nieuwe wettelijke verplichtingen opgenomen, waaronder bijvoorbeeld de vereisten van de Europese verordening (UE) 2019/2088, bekend als "Sustainable Finance Disclosure" (SFDR), die op 10 maart 2021 in werking is getreden.

CORUM Asset Management beschikt over een geformaliseerde organisatie en procedures. Deze organisatie komt tot uiting in de uitvoering:

- intern reglement, overeenkomstig het arbeidsrecht en de bepalingen van het reglement inzake portefeuillebeheer voor rekening van derden;
- een deontologische code waarin de belangrijkste verplichtingen van de beheermaatschappij, haar beheerders en werknemers in detail zijn beschreven
- een geheel van procedures met betrekking tot de naleving en interne controle van alle activiteiten en verplichtingen van de beheermaatschappij en de door haar beheerde fondsen.

De belangrijkste doelstellingen van de interne controle zijn, zowel voor CORUM Asset Management als voor de fondsen die zij beheert:

- de bescherming van activa;
- de bescherming van cliënten;
- de transparantie van duidelijke, nauwkeurige en niet misleidende informatie;
- het veiligstellen van vastgoedtransacties;
- naleving van de beheersvoorschriften en -strategieën overeenkomstig hun wettelijke en reglementaire documentatie;
- het voorkomen van belangenconflicten.

Het interne controleteam, dat verantwoordelijk is voor dit systeem, ziet toe op en evalueert de toereikendheid en doeltreffendheid van de bestaande systemen en beleidslijnen. Zij zorgt ervoor dat de operationele procedures worden toegepast en gecontroleerd, en dat de aanbevelingen die naar aanleiding van de uitgevoerde controles worden gedaan, worden geformuleerd en opgevolgd.

De organisatie van Compliance

Het compliance team, dat rapporteert aan de RCCI, moet ervoor zorgen dat de producten, processen en procedures van CORUM Asset Management in overeenstemming zijn met de lokale, Europese en internationale voorschriften.

Daartoe moet de compliance-afdeling beschikken over een systeem voor toezicht op de regelgeving dat haar in staat stelt alert te zijn op wijzigingen in de regelgeving of in de jurisprudentie, in het belang van de beheermaatschappij en haar cliënten.

Alle contractuele documenten, evenals alle promotionele of informatieve documenten, moeten worden onderworpen aan een verplichte analyse a priori. De bestudering van de documentatie van CORUM XL wordt gearchiveerd in een softwareprogramma dat het mogelijk maakt de overeenkomsten of afwijzingen van de naleving te registreren.

Bovendien heeft het compliance-team een systeem voor de verwerking van schadeclaims opgezet waarmee het de aanvragen van elk van onze klanten afzonderlijk kan controleren. Ook worden de externe fraudes van de potentiële slachtoffers aan een specifieke follow-up onderworpen. CORUM zorgt ervoor dat haar aandeelhouders en prospects op de hoogte zijn van de beste praktijken en reflexen om zich te beschermen tegen het risico van fraude. In het kader van haar opdracht om beleggers te beschermen, werkt de Autorité des marchés financiers bovendien regelmatig de zwarte lijst van niet-toegestane en frauduleuze websites bij. Zij heeft ook een waarschuwing aan beleggers en een persbericht over zwendel gepubliceerd, alsmede een AMF PROTECT EPARGNE-detectie-instrument.

Ten slotte worden, overeenkomstig deze procedures, ook de verrichtingen in verband met beleggingen, herverhuringen en verkopen systematisch bestudeerd.

Regelgevingsondersteuning voor operationele teams

De RCCI en haar team willen de reglementen naleven en de werknemers bewust maken van deze waarden, en hen met raad en daad bijstaan bij hun activiteiten om aan al hun professionele verplichtingen te voldoen.

In het kader van het bestaande opleidingsplan krijgt elke werknemer die een specifieke functie aanvaardt, bij zijn indiensttreding een op maat gesneden ethisch interview. Alle medewerkers hebben ook opleiding en bewustmaking gekregen voor het jaar 2021, met name de jaarlijkse opleiding over de strijd tegen het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Het compliance team ziet toe op de transparantie en de duidelijkheid van de informatie die aan de aandeelhouders, die niet-professionele cliënten zijn, wordt meegedeeld, en garandeert hun aldus het hoogste niveau van bescherming en informatie. CORUM Asset Management beheert CORUM XL zonder enige delegatie (internalisering van het beheer van de vastgoed- en financiële activa en passiva).

Zij garandeert een billijke behandeling van de beleggers en handelt in hun belang. CORUM Asset Management voert een transparante communicatie met haar aandeelhouders door hen informatie en alle belangrijke indicatoren van CORUM XL toe te sturen, met name via de kwartaalberichten.

In dit verband zijn de interne beleidslijnen van de beheermaatschappij, met name op het gebied van het beheer van belangenconflicten of de behandeling van claims, beschikbaar op haar website of op verzoek.

De beheermaatschappij integreert geen ESG-criteria in het beheer van het fonds in de zin van de SFDR-verordening. Bij de selectie van nieuwe beleggingen voor de SCPI houdt CORUM Asset Management niettemin rekening met een aantal criteria die het relevant acht op het vlak van duurzaamheid, zonder dat deze overwegingen met betrekking tot criteria op het vlak van milieu, maatschappij en goed bestuur ("ESG-criteria") een verbintenis van de beheermaatschappij inhouden.

De uitdagingen van 2022

In het digitale tijdperk blijft CORUM Asset Management instrumenten inzetten die de digitalisering van haar systeem mogelijk maken, met name controles op het eerste en tweede niveau. Voor de controlecampagne van 2022 is een intern controle-instrument opgezet om de controleplannen van alle entiteiten op uniforme wijze te documenteren, een auditspoor bij te houden en de uitvoeringsgraad van de controles in real time te kunnen volgen.

Wijzigingen in de regelgeving

CORUM Asset Management integreert de reglementaire vereisten inzake liquiditeitsbeheer, rapporteringsverplichtingen, bezoldigingsbeleid, de omvang van het eigen vermogen en de onafhankelijke waardering van de aangehouden activa. CORUM Asset Management ziet het hele jaar door toe op de toepassing en naleving van de geldende regelgeving, en in het bijzonder van alle vereisten in verband met de Europese AIFM-richtlijn, alsook van alle nieuwe regelgeving die wordt ingevoerd.

Het jaar 2021 werd ook gekenmerkt door de operationele invoering van de 5e Europese richtlijn betreffende de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, die de risicogebaseerde benadering bij het aangaan van een relatie met een cliënt, huurder of tijdens vastgoedtransacties heeft versterkt.

Ook de Algemene Verordening Gegevensbescherming heeft een sterke impact gehad op het systeem in 2021, met de versterking van de IT-beveiliging in een context van thuiswerken en de sterke digitalisering van processen en relaties met derden. De plicht om partners te informeren en de bescherming van persoonsgegevens vormen de kern van onze dagelijkse zorg, evenals de beveiliging van de gegevens van onze cliënten. Daarom is het regelmatig herziene beleid inzake gegevensbescherming beschikbaar op de website.

Aanvullende informatie (SFDR verordening en taxonomie)

De SCPI van CORUM XL houdt niet tegelijkertijd rekening met sociale, milieu- en bestuurlijke kwaliteitscriteria. De beleggingen die aan dit financieel product ten grondslag liggen, houden geen rekening met de criteria van de Europese Unie voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

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 Vergadering van 9 juli 2020 heeft het maximumbedrag aan bankleningen of voorschotten in rekening-courant dat de beheermaatschappij voor rekening van de vennootschap kan aangaan, vastgesteld op € 1.200 miljoen en heeft de vennootschap toegestaan alle waarborgen te verstrekken die nodig zijn voor het aangaan van deze leningen, met name in de vorm van hypotheek of dekkingsinstrumenten, tot een limiet van 40% van de geschatte waarde van de vastgoedactiva, vermeerderd met de aangetrokken middelen na aftrek van de kosten die nog niet geïnvesteerd zijn. De schuldratio van CORUM XL bedroeg op 31 december 2021 19,5 %.

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 ziet er jaarlijks pop toe 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 bedrijfstat. 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.

Informatie aan de aandeelhouders

Het verstrekken van informatie aan aandeelhouders is onze prioriteit. Zo worden de informatiedocumenten die u in de loop van het jaar worden toegezonden (kwartaalberichten, jaarverslag, enz.) voorzien van de kerngegevens, zodat u het laatste nieuws en de ontwikkeling van CORUM XL in alle transparantie kunt volgen. Voortaan zullen de aandeelhouders ook de beschikking krijgen over een jaarlijks bijgewerkt document met essentiële informatie, samen met alle juridische documentatie.

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, leidinggevenden 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 voortzetting van gesignaleerde afwijkingen;
- voor de andere leidinggevenden: prestaties en efficiëntie, bereiken van de gestelde doelen van de beheermaatschappij.

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedroeg in het boekjaar € 5.664.000 voor 56 (voltijd) begunstigden. Dit bedrag bestaat uit voor 78 % uit vaste vergoedingen en voor 22% uit variabele vergoedingen. De bruto vergoedingen van het genoemde personeel (beheerders, leidinggevenden, senior managers, risiconemers, verkooppersoneel) in de zin van de AIFM-richtlijn bedraagt € 704.000 (€ 865.000 in 2020), waarvan 24 % voor senior managers en medewerkers waarvan de activiteiten invloed hebben op het risicoprofiel van de SCPI CORUM XL.

Conceptbesluiten voorgelegd aan Gecombineerde Algemene Vergadering van 19 april 2022

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

Voor de Gewone Algemene Vergadering

Eerste besluit

Na voorlezing van de verslagen van de Beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de Accountant, keurt de Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering al deze verslagen in hun geheel goed, evenals de voorgelegde jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2021, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 52.634.542,77 en een nominaal aandelenkapitaal van € 959.408.137,60.

De Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering verleent decharge aan de Beheermaatschappij en de Raad van Toezicht voor hun taken.

Tweede besluit

De Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering besluit om het resultaat van het boekjaar te bestemmen voor een bedrag van:

Nettoresultaat op 31 december 2021	€ 52.634.542,77
Ingehouden winst	€ 31.089,73
Beschikbaar resultaat	€ 52.665.632,50
Dividend	€ 52.613.390,55
Ingehouden winst na bestemming	€ 52.241,95

Derde besluit

De Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering stemt in met de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde zoals ze worden voorgesteld, te weten:

	Totaal voor de SCPI	Per aandeel
Boekwaarde	€ 1.022.928.838,27	€ 159,93
Liquidatiewaarde	€ 1.046.573.752,34	€ 163,63
Vervangingswaarde	€ 1.274.433.891,64	€ 199,25

Vierde besluit

De Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering neemt, na lezing van het bijzonder verslag van de Accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen conform artikel L.214-106 van het Code monétaire et financier (Franse wetboek op geld- en effectenverkeer), akte van dit verslag

en keurt de inhoud ervan goed.

Vijfde besluit

De Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering besluit tot uitkering van het positieve saldo van de post «meerwaarde/minderwaarde uit de verkoop van vastgoed» van € 1.167.476,44 bruto, oftewel € 833.827,44 netto, door de beheermaatschappij uitbetaald in de vorm van een interimdividend, overeenkomstig de bepalingen van artikel 34 van de statuten, op basis van het aantal aandelen waarop op 31 december 2021 is ingeschreven en betaald aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.

Zesde besluit

De Algemene Vergadering stelt de maximale hoogte van de leningen of voorschotten in rekening-courant die de Beheermaatschappij op naam van CORUM XL mag aangaan vast op € 800.000.000 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.

Zevende besluit

De honorering van de leden van de Raad van Toezicht blijft ongewijzigd.

Conform artikel 18 van de statuten stelt de Gewone Algemene Vergadering 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 2022. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt een presentievergoeding, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de Algemene Vergadering 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

Overeenkomstig artikel 28 van de statuten, neemt de Algemene Vergadering er akte van dat het mandaat van

CBRE VALUATION is afgelopen en besluit Jones Lang Lasalle (JLL) te benoemen als taxateur voor een periode van 5 jaar, met ingang van het boekjaar 2022.

Negende besluit

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

Voor de Buitengewone Algemene Vergadering

Tiende besluit

Wijziging van titel V van de statuten

De Buitengewone Algemene Vergadering, stemmend onder de voorwaarden van quorum en meerderheid, stelt voor te verduidelijken dat titel V van de statuten zowel betrekking heeft op de taken van de accountants als op die van de bewaarder. Derhalve stelt de Buitengewone Algemene Vergadering voor om de titel van titel V van de statuten te wijzigen, die voortaan als volgt luidt:

« TITEL V – ACCOUNTANTS EN BEWAARDER »

De rest van titel V blijft ongewijzigd.

Elfde besluit

Versoepeling van de vorm van het aandeelhouderschap-certificaat

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor om de voorwaarden met betrekking tot het bewijs van inschrijving in het aandeelhoudersregister van de vennootschap te versoepelen en artikel 9 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

« ARTIKEL 9 - AANDELEN

[...] De Beheermaatschappij geeft aan elke aandeelhouder een certificaat af waaruit blijkt dat hij in dit register is ingeschreven. Dit certificaat is geen verhandelbaar effect. In geval van verlies, diefstal, vernietiging of niet-ontvangst van het certificaat, dient de aandeelhouder een verklaring van verlies aan de Beheermaatschappij te overleggen. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

Twaaftde besluit

Vereenvoudiging van de voorwaarden voor verpanding van aandelen voor aandeelhouders die deze op krediet financieren

De Buitengewone Algemene Vergadering, stemmend onder de voorwaarden van quorum en meerderheid, stelt voor om de bepalingen betreffende de formaliteiten voor het verlenen van pandrechten te wijzigen, overeenkomstig de geldende regelgeving, en om artikel 13 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

« ARTIKEL 13 - VERPANDING VAN AANDELEN

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 1866 van het Frans Burgerlijk Wetboek: "De aandelen kunnen verpand worden onder de voorwaarden voorzien in de laatste alinea van artikel 2355 van het Frans Burgerlijk Wetboek." »

Dertiende besluit

Vereenvoudiging van de procedures voor de terugtrekking van een aandeelhouder

Met het oog op harmonisatie stelt de Buitengewone Algemene Vergadering, die besluit onder de vereiste quorum- en meerderheidsvoorwaarden, voor om artikel 14 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt zal luiden:

« ARTIKEL 14 - TERUGTREKKING VAN EEN AANDEELHOUDER

[...] Aan de vennootschap te verzenden bescheiden De aandeelhouder die zich wenst terug te trekken, dient zijn kennisgeving aan de Beheermaatschappij te richten per gewone brief of via enig ander middel met ontvangstbevestiging. Deze aandelen zullen geannuleerd worden. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

Veertiende besluit

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



JACOBS, HGF LIMITED,
THE INSOLVENCY SERVICE
Leeds - Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 9 augustus 2019

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 Raad van Toezicht

- Financière de l'Aqueduc, vertegenwoordigd door Pierre Clasquin - Voorzitter
- BA Conseil, vertegenwoordigd door Benjamin André - Lid
- Dhr. Lesly Bapte - Lid
- Dhr. Guillaume Delbecq - Lid
- Dhr. Alain Joye - Lid
- Mevr. Marie-Hélène Macquet - Lid
- Dhr. Emmanuel Masset - Lid
- Dhr. Stéphane Tortajada - 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 2022 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

Zijn mandaat zal eindigen op de Algemene Vergadering die de jaarrekening goedkeurt voor het boekjaar dat eindigt op 31 december 2021.

Beheermaatschappij

CORUM Asset Management, goedgekeurd door de Franse AFM op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012, goedgekeurd op grond van de AIFM-richtlijn, 1 rue Euler, 75008 Parijs, SAS met een kapitaal van € 600.000, RCS Parijs 531.636.546. CORUM Investments is een merk van CORUM Asset Management.

Accountants

Hoofdaccountant
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Plaatsvervangend accountant

Jean-Christophe GEORGHIOU
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Zijn mandaat zal eindigen op de Algemene Vergadering die de jaarrekening goedkeurt voor het boekjaar dat eindigt op 31 december 2022.

De bewaarder

CACEIS Bank France
1-3 place Valhubert
75013 Parijs

Ontwerp, productie en druk: AGENCEZEBRA.COM

10-31-1291 / Certifié PEFC / pefc-france.org

2022,
terug naar
solo

CORUM en zeilen

Waarom zeilen?

Voor CORUM belichaamt zeilen de waarden van performance, engagement, authenticiteit en risicobeheersing. Dit zijn waarden die alle teams van CORUM in Frankrijk en daarbuiten dagelijks delen.

“Dit project, dat in 2018 van start is gegaan, is symbolisch voor onze manier van kijken naar beleggingen: geen prestaties zonder langetermijninvesteringen. Het is dit idee dat wij met het grote publiek willen delen.”

Frédéric PUZIN

Oprichter van de CORUM Groep

Een terugblik op 2021

In 2021 hebben de IMOCA CORUM L'Épargne en zijn schipper Nicolas Troussel zich toegelegd op een seizoen met tweepersoonsbemanning. Sébastien Josse, een ervaren zeiler die al betrokken is bij de voorbereiding van de Vendée Globe van 2020, werd de co-skipper van het team voor dit jaar. Nicolas en Sébastien wonnen samen de eerste etappe van The Ocean Race Europe (met steun van Marie Riou en Benjamin Schwartz) en eindigden 8e in de Transat Jacques Vabre, de eerste trans-Atlantische race van de boot, na een uitzonderlijke comeback. Het jaar werd ook gekenmerkt door de installatie van nieuwe, laatste generatie zeilen, een technologische innovatie die de boot een aanzienlijke snelheidswinst oplevert. De boot, die begin dit jaar in aanbouw was om verbeteringen aan te brengen voor toekomstige wedstrijden, zal in april 2022 opnieuw te water worden gelaten.

Een team voor betrouwbaarheid en optimalisatie

Sinds september 2021 heeft het zeilteam een ontwerptraject onder leiding van Armand de Jacquilot in gang gezet om een betrouwbaarheids- en ontwikkelingsplan voor de boot op te stellen. Ondersteund door een deels vernieuwd technisch team zal het kunnen putten uit de gezeilde mijlen en de races waaraan CORUM L'Épargne heeft deelgenomen om de boot te blijven verbeteren met als doel de best mogelijke prestaties te behalen en klaar te zijn voor de Vendée Globe 2024.

Programma 2022

- **MEI:** Bermudes 1000 Race
- **JUNI:** Vendée - Arctique - Les Sables-d'Olonne
- **13 T/M 18 SEPTEMBER:** Défi Azimut - Lorient Agglomération
- **6 NOVEMBER:** Route du Rhum





CORUM
XL

Herengracht 338
1016 CG Amsterdam
Tel. +31 20 237 19 10

www.corum.nl