

CORUM  
XL

20  
22  
JAAR  
VERSLAG

Uw belegging  
IN EEN NOTENDOP

CORUM  
INVESTMENTS

DE INVEESTERERS VAN MORGEN

CORUM XL-aandelen zijn een vastgoedbelegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. De aanbevolen beleggingshorizon is 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee, waaronder kapitaalverlies. Bovendien zijn het rendement en de inkomsten niet gegarandeerd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt en de wisselkoersen. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Tot slot, zoals geldt voor elke belegging, zijn de prestaties uit het verleden geen garantie voor de toekomstige prestaties.

## U LEEST HET IN DE PERS



### LesEchos

Hoe gaat CORUM te werk om rendement te genereren? Met een opportunistische strategie die ernaar streeft panden aan te kopen vanwege hun intrinsieke kwaliteiten, zonder rekening te houden met trends, maar anticiperend op marktbevingen. CORUM maakt ook gebruik van sectorale en geografische diversificatie, met vastgoed binnen en buiten de eurozone, en zelfs aan de andere kant van de Atlantische Oceaan. Ten slotte selecteert CORUM alleen zeer solide huurders. **9 NOVEMBER 2022**

### Capital

Sommige beheermaatschappijen schromen niet om opportunistisch te zijn en hun activa te arbitreran (te verkopen) wanneer de marktomstandigheden zich daartoe lenen. CORUM is daar een perfect voorbeeld van, aangezien de kapitaalwinsten in 2022 0,12% van het rendement van CORUM XL vertegenwoordigden.

**23 JANUARI 2023**





<b>VOORWOORD VAN DE OPRICHTER</b>		<b>04</b>
---------------------------------------	--	-----------

<b>HIGHLIGHTS VAN HET JAAR</b>		<b>09</b>
------------------------------------	--	-----------

2022		10
in een notendop		10
Alle		
onderscheidingen		12
De performance		
van het jaar		14

<b>DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN</b>		<b>17</b>
---------------------------------------	--	-----------

Analyse van de		
vastgoedmarkt		18

<b>GROEIEN EN INNOVEREN</b>		<b>21</b>
---------------------------------	--	-----------

De vastgoedportefeuille		22
Aanwezig in 11 landen		
in Europa en aan de		
andere kant van de		
Atlantische Oceaan		24
In 2022 aangekocht		
vastgoed		25
In 2022 verkocht		
vastgoed		31

<b>FINANCIËLE GEGEVENS</b>		<b>33</b>
--------------------------------	--	-----------

Het aandeel		34
Financiële		
gegevens		35
De jaarrekening		38

<b>VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING</b>		<b>51</b>
---	--	-----------

Verslag van de		
beheermaatschappij		52
Rapport van de Raad		
van Toezicht		54
Rapport van		
de accountants		55
Rapport compliance		
en interne audit		58
Ontwerpbesluiten		
voorgelegd aan		
de gecombineerde		
Algemene		
Aandeelhouders		
vergadering		62

<b>CORUM HIJST DE ZEILEN</b>		<b>66</b>
----------------------------------	--	-----------

# VOORWOORD VAN DE OPRICHTER



FRÉDÉRIC PUZIN

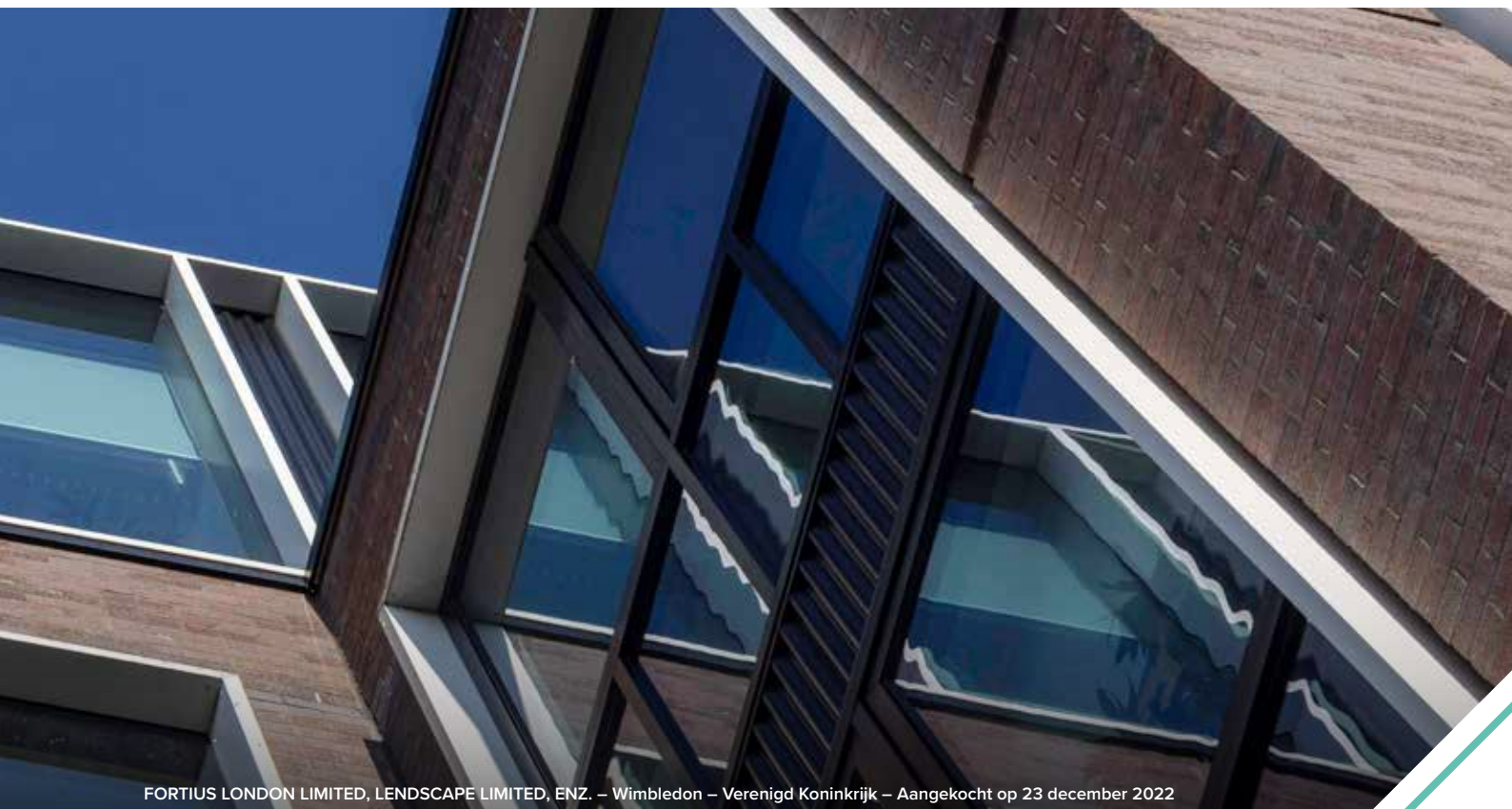
OPRICHTER VAN CORUM



In 2022 heeft CORUM XL geprofiteerd van het goedkope Britse pond om panden in het Verenigd Koninkrijk te kopen die goede rendementsvooruitzichten bieden. Het fonds sloot het jaar af met een rendement van bijna 6%.

Zoals u weet, is CORUM XL een internationaal vastgoedfonds. Het investeert niet alleen in de eurozone, maar eveneens daarbuiten, ook in het Verenigd Koninkrijk en zelfs Canada. We moeten dus markten van zeer diverse landen kennen en volgen, waarvan de cycli niet hetzelfde tempo hebben of dezelfde weg volgen. Alles draait dus om het bundelen van de mogelijkheden die deze verschillende economieën bieden. We willen daarom niet alles op één kaart zetten door ons te richten op een bepaalde geografische zone waar harmonie heerst, maar we profiteren van gebieden waar de zaken er anders voorstaan. Het kan bijvoorbeeld slim zijn om in Groot-Brittannië te kopen en in Finland te verkopen. Het is aan ons om deze verschillen te benutten.

Een bijzonder kenmerk van een vastgoedfonds dat buiten de eurozone belegt, is de diversiteit van de valuta's waarmee het te maken heeft. We kunnen de wisselkoersschommelingen tussen deze valuta's en de euro gebruiken om in een land te kopen wanneer de lokale valuta ten opzichte van de euro in waarde daalt, of te verkopen wanneer de lokale valuta stijgt. Dit is ook een manier voor CORUM XL om waarde te creëren.



FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED, ENZ. – Wimbledon – Verenigd Koninkrijk – Aangekocht op 23 december 2022

## Profiteren van wisselkoersen en kortingen

In 2022 keerden de inflatie en de hoge rente terug. De kosten van onze boodschappen explodeerden, en dat hebben we allemaal gemerkt. Dit kunnen we vergelijken met een halfleeg glas. Misschien zelfs driekwart leeg, want laten we eerlijk zijn: de gevolgen van de prijsstijgingen voor onze koopkracht zijn groot. Om het glas als halfvol te zien, moeten we eens goed naar onze belegging kijken. Deze herstelt zich weer. Wat is er gebeurd? Om de inflatie te beteugelen, hebben de centrale banken en vervolgens alle banken hun rentetarieven verhoogd. Zo werd de toegang tot krediet moeilijker en werden de consumptie en beleggingen afgeremd. Nu de rente opnieuw stijgt, loont sparen weer. Doordat het moeilijker wordt om krediet te krijgen, neemt het aantal vastgoedbeleggers af. Wanneer de vraag naar vastgoed afneemt tegenover het aanbod, dalen de prijzen. Als kopers kunnen we dus weer rustig ademen, want het risico dat we onze panden te duur kopen, neemt af. Dit geldt met name voor een vastgoedfonds zoals CORUM XL, dat een enorm speelveld heeft. De dalende vastgoedprijzen zien we al in de noordelijke landen, waar een pand binnen een paar weken gekocht kan worden.

Dit is een omslag waarvan het fonds al heeft geprofiteerd. In 2022 heeft het de prijsdaling gebruikt om te investeren. Het leefde daarbij zijn gulden regel na: goede deals nastreven, ongeacht de branche, de locatie of het type pand. Dankzij deze aanpak kan het fonds zelfs bij een prijsdaling een waarderingsmarge behouden. Op de Britse markt was het jaar bijzonder dynamisch voor CORUM XL. Het was goed begonnen voor onze Britse vrienden, met een pond sterling dat hoger

noteerde. Maar de gebeurtenissen die elkaar opvolgden – een zeer hoge inflatie, het overlijden van de koningin, drie keer achter elkaar een nieuwe premier –, plus de nasleep van de brexit – resulteerden in een gecompliceerd jaar voor het VK. Een *annus horribilis*, zou wijlen koningin Elisabeth II gezegd hebben. Maar, zoals het gezegde luidt: De een zijn dood is de ander zijn brood. Terwijl we een jaar geleden dachten dat er geen beleggingskansen in de Britse markt meer waren, bleef het pond sterling dalen en bereikte eind 2022 het laagste punt in vijf jaar, ongeveer € 1,14. Dit was de gemiddelde koers waartegen CORUM XL sinds de oprichting in 2018 zijn vastgoed heeft aangekocht. Er blijven dus volop kansen voor uw vastgoedfonds. En het fonds heeft ze benut! Er zijn acht nieuwe panden in het Verenigd Koninkrijk aangekocht, met een rendement op het moment van aankoop variërend van 6,5% tot 8,2%. In 2022 waren er zoveel kansen dat CORUM XL voor het eerst twee panden in Londen kon aankopen. Aankopen die een paar maanden geleden nog ondenkbaar waren.

De vastgoedportefeuille van CORUM XL is ook aangevuld met twee andere panden in Spanje en Nederland, wat past bij onze opportunistische strategie. En dit opportunisme geldt ook voor de verkoop. Een voorbeeld hiervan is de verkoop van twee panden in Finland, die niet eens te koop stonden. Doordat een koper bereid was een goede prijs voor dit vastgoed te betalen, kon CORUM XL een kapitaalwinst genereren van bijna een derde van de prijs waarvoor deze panden waren aangekocht. Op 31 december bezat CORUM XL dus 70 panden in alle sectoren, verhuurd aan 176 huurders met een vast huurcontract van gemiddeld zes en een half jaar.

## Langetermijndenken, trends bekijken en anticiperen: dat is al 12 jaar lang de strategie van CORUM

Sinds de oprichting van CORUM XL willen we profiteren van een tweeledig laag instapmoment voor beleggingen in het Verenigd Koninkrijk. We kijken hierbij zowel naar het pond als naar de vastgoedmarkt. De omstandigheden waren toen gunstig dankzij de uitzonderlijke kansen die de brexit bood. Wij blijven overtuigd van het potentieel van dit grote land, het Verenigd Koninkrijk, ook al heeft het de EU verlaten. Crises versterken verschijnselen dikwijls, en de brexit is daarop geen uitzondering. Wij wachten rustig af tot het pond sterling en de vastgoedmarkt zich herstellen voordat we de door ons gekochte panden verkopen, om zo kapitaalwinst te genereren. Natuurlijk kost het tijd om dit doel te bereiken en we moeten accepteren dat het geen gemakkelijke weg zal zijn. Zo overwogen we al in 2019 om onze investeringen in het Verenigd Koninkrijk te beperken vanwege het stijgende pond. Maar door het jaar 2020 en de covid-19-crisis is de munt weer in waarde gedaald en ontstonden er opnieuw veel beleggingskansen. Eind 2021 had het pond zich hersteld, net als de vastgoedprijzen, om in 2022 wederom te dalen als gevolg van bovengenoemde politieke gebeurtenissen, waardoor we weer in een brexitachtige situatie belandden.

In 2022 daalde de waarde van de vastgoedportefeuille dus licht met 2,7%, net als in 2020, voornamelijk door het valuta-effect; een deel van de winst die in 2021 is geboekt, is verloren gegaan. Dat leverde het plaatje op 31 december 2022 op, een momentopname die te wijten was aan de zeer lage koers van het pond op die dag. Philippe Cervesi,

directeur Beleggingen bij CORUM, zal hier later nader op ingaan. Het laat ook zien hoe de koers van het Britse pond nu nog gunstiger is geworden voor investeringen in het Verenigd Koninkrijk. Wij zijn ervan overtuigd dat uw vastgoedfonds op middellange termijn in waarde kan stijgen. Voor CORUM XL, meer nog dan voor de andere vastgoedfondsen van CORUM, moeten we naar de lange termijn kijken en niet naar een momentopname.

En als we naar het hele jaar 2022 kijken, heeft ons vastgoedfonds, ondanks het moeilijke economische klimaat, voor de zesde keer op rij zijn rendementsdoelstelling van 5% overschreden, met 5,97% (inclusief 0,12% kapitaalwinst uit de verkoop van panden in de loop van het jaar). Dat is beter dan in 2021. Bovendien is de aandelenprijs op 1 juni 2022 met +3,17% verhoogd. Dat betekent dat u een totaalrendement van 9,14% heeft ontvangen.

Zes jaar geleden hebben we besloten CORUM XL op te richten; we wilden hiermee buiten Europa gaan beleggen om betere rendementen te behalen. Dankzij uw instemming en vertrouwen konden we een weg inslaan die nog geen enkel vastgoedfonds had genomen. Meer risico voor meer potentieel rendement, vastbesloten om te profiteren van de kansen die de brexit biedt voor een belegger met euro's bij een sterk gedaald pond sterling en een goedkopere vastgoedmarkt. Een historische korting voor beleggingen in het Verenigd Koninkrijk. Op dit moment bent u met ruim 40.000 beleggers, waarvan meer dan 10.000 nieuwkomers in 2022 bij CORUM XL zijn aangesloten. Wij danken u voor het vertrouwen dat steeds meer van u in ons stellen. U kunt op alle CORUM-teams rekenen voor uw CORUM XL-belegging.



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

## Koersontwikkeling van het pond sterling ten opzichte van de euro

**£ 1 = € 1,45**  
op 5 augustus 2015

De economische situatie in het Verenigd Koninkrijk is beter dan in de eurozone.

**£ 1 = € 1,31**  
op 23 juni 2016

Het pond begint te zakken door de discussies over het brexitreferendum en economische onzekerheden.

**£ 1 = € 1,19**  
op 31 januari 2020

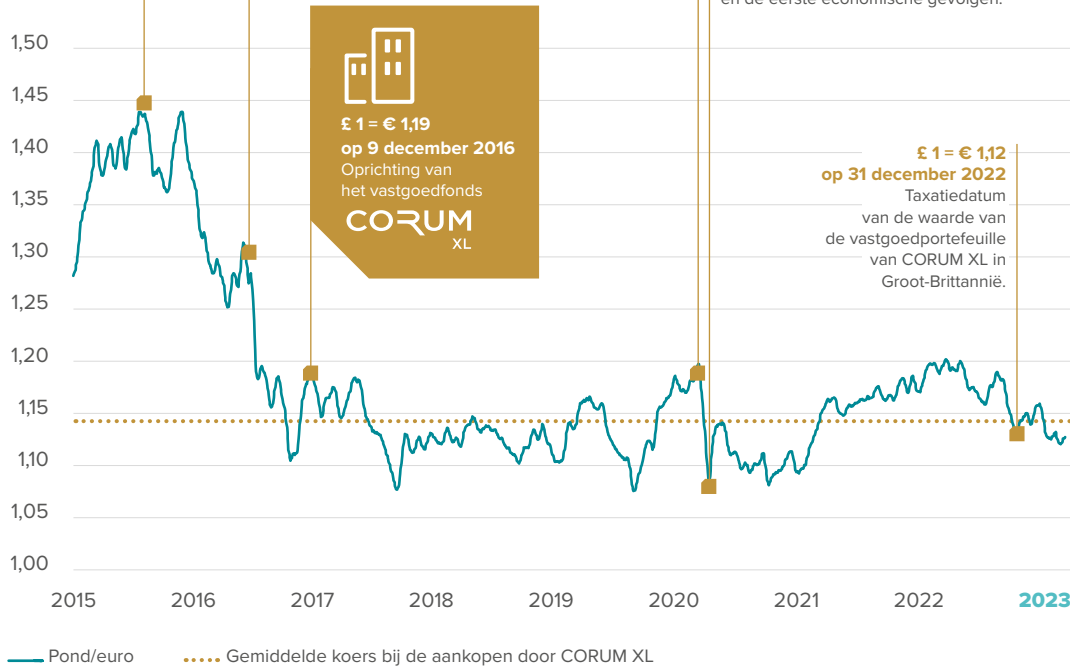
Officiële datum van de brexit. Na een jaar 2019 dat duidt op goede vooruitzichten lijkt het pond op te veren.

**£ 1 = € 1,07**  
op 19 maart 2020

Eerste covid-19-golf: begin van de lockdowns in Europa en de eerste economische gevolgen.

**£ 1 = € 1,12**  
op 31 december 2022

Taxatiedatum van de waarde van de vastgoedportefeuille van CORUM XL in Groot-Brittannië.



### Het pond stijgt in waarde

De vastgoedportefeuille stijgt in waarde, maar er zijn minder aankoopkansen.



### Het pond daalt in waarde

De vastgoedportefeuille daalt in waarde, maar er zijn fraaie aankoopkansen.









# HIGHLIGHTS VAN HET JAAR



Ik heb om twee redenen voor CORUM gekozen. Ten eerste omdat de communicatiematerialen elk jaar weer tot de beste horen. Ten tweede omdat de klantbetrekking op alle gebieden transparant is, zoals doelstellingen, communicatie, maandelijkse uitbetaling van de inkomsten, hulp bij declaraties, enz. ”

**JEAN-PIERRE C.**

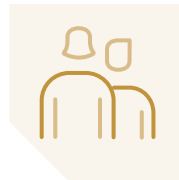
# 2022 IN EEN NOTENDOP

CORUM XL  
ZET ZIJN  
OPPORTUNISTISCHE  
STRATEGIE  
VOORT



## +3,17% ontwikkeling van de aandelenprijs

Uw aandeel in CORUM XL is per 1 juni 2022 in waarde gestegen, van € 189 naar € 195. Dit is de tweede stijging in vijf jaar voor het eerste vastgoedfonds dat aan de andere kant van de Atlantische Oceaan heeft belegd en dat in 2017 werd geïntroduceerd tegen € 185 per aandeel (inclusief kosten en inschrijvingscommissie), wat neerkomt op een stijging van 5,4% in vijf jaar.

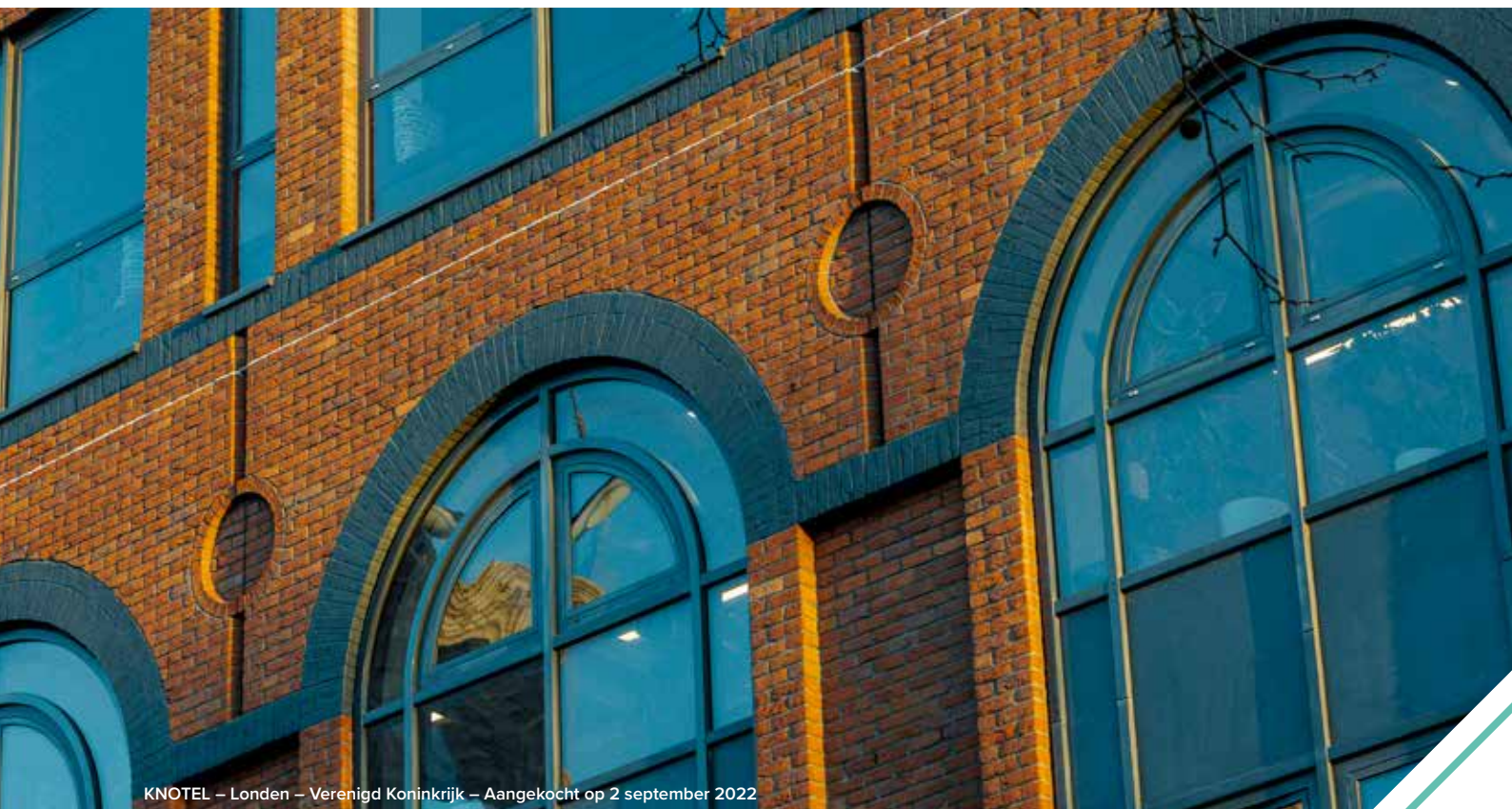


## 40.109 aandeelhouders +35% vs. 2021

Met ruim 40.000 aandeelhouders hebben we een nieuwe mijlpaal bereikt, 10.300 meer dan vorig jaar rond deze tijd. Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt. U kunt op ons rekenen om uw belegging optimaal te laten renderen!



KNOTEL – Londen – Verenigd Koninkrijk – Aangekocht op 2 september 2022



KNOTEL – Londen – Verenigd Koninkrijk – Aangekocht op 2 september 2022



### Kapitalisatie

**€ 1,7 miljard**  
+37% vs. 2021

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2022, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van CORUM XL worden geschat. Met andere woorden: dit is ook de waarde van uw belegging sinds de oprichting van het vastgoedfonds in 2017.



### Eerste aankoop in Londen

CORUM XL heeft zijn eerste aankoop gedaan in Londen, aan Old Street in de zeer populaire wijk Shoreditch, voor € 17 miljoen en een verwacht rendement\* van 6,5%. Het pand is verhuurd in de vorm van een 'triple net' huurcontract met een vaste looptijd van 7,1 jaar, waarbij tijdens de looptijd alle lasten en werkzaamheden voor rekening komen van de huurder.



### 2 panden verkocht in Finland

In december 2022 doet CORUM XL zijn eerste verkoop in Finland en zijn tweede sinds zijn oprichting. Dit levert een kapitaalwinst van meer dan € 2 miljoen netto op. Deze niet-geplande verkoop illustreert de opportunistische aanpak van CORUM. Toen CORUM XL een koper trof die bereid was een hoge prijs te betalen voor de aankoop van het winkelpand waarin hij geïnteresseerd was, heeft het fonds deze kans benut. De koper was vooral geïnteresseerd in het rendement, de resterende huurtermijn en de solide huurders.

*\*Het verwachte rendement, ook wel rendement op vastgoed op de dag van aankoop genoemd, is de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten).*

*Gegevens per 31 december 2022.*

# ALLE ONDERSCHEIDINGEN

DE VASTGOEDFONDSEN VAN CORUM  
SINDS HUN oprichting **DOOR**  
**MARKTDESKUNDIGEN BEKROOND**



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |  
2021 | **2022**

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



2015  
CORUM Origin ontvangt  
de Trophée d'Or tijdens de  
SIATI in de categorie 'niet-  
beursgenoteerde fondsen:  
de beste internationale  
groeistrategie'



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |  
2021 | **2022**

### CORUM Origin

- o Beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2017, 2021 en 2022
- o Beste vastgoedfonds in 2018, 2019 en 2020

### CORUM XL

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

### CORUM Eurion

- o Brons voor het beste veelbelovende vastgoedfonds in 2022



2018 | 2019 | 2020 |  
2021 | **2022**

Onze vastgoedfondsen zijn  
regelmatig bekroond door het  
blad 'Gestion de Fortune'

### CORUM Origin

- o Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal dat langer dan vijf jaar bestaat in 2018 en 2020
- o Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- o Prix de l'Innovation in 2018

### CORUM XL

- o Beste service aan beleggers in 2022
- o Beste internationale vastgoedfonds in 2021 en 2022
- o Beste veelbelovende vastgoedfonds dat korter dan vijf jaar bestaat in 2019

### CORUM

- o Beste service aan beleggers in 2020
- o Prix de l'Innovation 2018

2019 | 2020 | 2021 | **2022**

### CORUM Origin in de top drie van het blad 'Mieux Vivre Votre Argent'

- o Beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2019, 2020, 2021 en 2022
- o 2<sup>de</sup> grote prijs voor financieel resultaat in 2022

2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

### CORUM Origin wint voor het achtste jaar op rij de prijs voor het best presterende gediversifieerde vastgoedfonds

2021 | **2022**

### De CORUM-vastgoedfondsen beloond door 'Good Value for Money' voor de kwaliteit en flexibiliteit van hun beheer

#### CORUM Origin

- o Premium-label in 2021 en 2022

#### CORUM XL

- o Espoir-label in 2021
- o Premium-label in 2022

#### CORUM Eurion

- o Espoir-label in 2021 en 2022

2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

### Onze vastgoedfondsen in het zonnetje gezet door de jury van ToutSurMesFinances.com

#### CORUM Origin

- o Top d'Or voor de beste relatie met de aandeelhouders in 2022
- o Top d'Or voor het beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2021
- o Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht in 2020
- o Top d'Or voor de grote juryprijs in 2019
- o Top de Bronze voor het beste internationale vastgoedfonds in 2019
- o Top d'Or voor de beste innovatie in 2018
- o Top d'Or voor het beste vastgoedfonds dat korter dan tien jaar bestaat in 2018

#### CORUM XL

- o Top d'Or voor de beste relatie met de aandeelhouders in 2022
- o Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht 2019 en 2020
- o Top d'Argent bij de 'Prix de la Rédaction' in 2020

#### CORUM Eurion

- o Top d'Or voor het beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2022
- o Top d'Or voor de beste relatie met de aandeelhouders in 2022
- o Top d'Or voor de beste innovatie in 2020
- o Top d'Argent voor het beste kwartaalbericht in 2020

De beoordelingsmethodes zijn verkrijgbaar bij de organisatoren. Verwijzingen naar een ranking, award of rating zijn geen garantie voor toekomstige prestaties.

Alle informatie over deze verschillende beoordelingen is beschikbaar op [www.corum.nl](http://www.corum.nl)

2021 | **2022**

### CORUM Eurion kreeg in 2021 het SRI-label, twee jaar na de oprichting

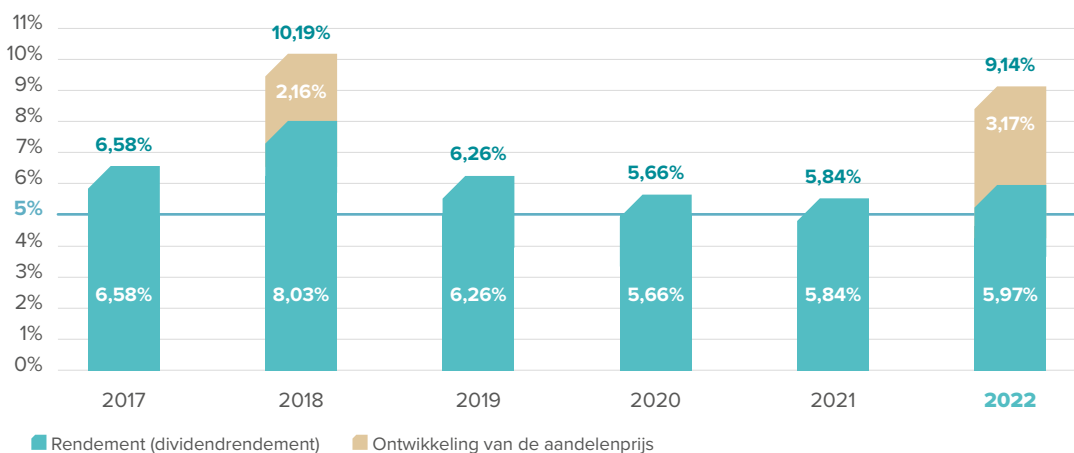


SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE SURVEILLANCE,  
VODAFONE, ENZ. – Madrid – Spanje  
Aangekocht op 1 juli 2022

# DE PERFORMANCE VAN HET JAAR

CORUM XL OVERTREFT  
6 JAAR LANG ZIJN  
DOELSTELLINGEN

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs



5%

Jaarlijks niet-gegarandeerd streefrendement van CORUM XL

CORUM XL is in 2017 opgericht met de ambitie om te profiteren van vastgoedcycli en wisselkoersen. Het is het eerste vastgoedfonds dat buiten de eurozone investeert, met name in het Verenigd Koninkrijk vanaf 2018, en in Canada in 2020. CORUM XL blijft streven naar een optimaal resultaat door hoogrenderend vastgoed te selecteren en nieuwe markten met interessante mogelijkheden te identificeren.

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



FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED, ENZ – Wimbledon – Verenigd Koninkrijk – Aangekocht op 23 december 2022



## € 11,28

### Jaarlijks bruto dividend per aandeel in 2022

De CORUM XL-aandeelhouders die in het jaar 2022 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 11,28 per aandeel.

## 5,97%

### Rendement (dividendrendement) van CORUM XL in 2022

Het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Met deze indicator kan het jaarlijkse financiële resultaat van CORUM XL gemeten en vergeleken worden.

#### Het is als volgt opgebouwd:

- o 5,85% uit door onze huurders betaalde huren;
- o 0,12% is afkomstig van de kapitaalwinst op 2 panden in Finland. Raadpleeg voor meer informatie over de gerealiseerde verkopen pagina 31 van dit verslag.



## 9,14%

### Totaalrendement

Betaalde huren + uitgekeerde kapitaalwinsten + waarde-stijging van de vastgoedportefeuille via de herwaardering van de aandelenprijs: het gaat erom dat de volledige door uw belegging gecreëerde waarde daadwerkelijk bij u terecht komt. Dit wordt het totaalrendement genoemd, niet te verwarren met de algemene prestatie-index van sommige vastgoedfondsen die de waarde-stijging van de panden omvat, ook al wordt deze niet daadwerkelijk via een hogere aandelenprijs aan de beleggers doorgegeven.

## 5,34%

### Effectief rendement (ER) over 5 jaar

#### Doelstelling over 10 jaar: 10%

Deze indicator meet het rendement van een aandeel dat is gekocht in een bepaalde periode (5 jaar), op basis van:

- o de ontwikkeling van de aandelenprijs (tussen de aankoop-prijs aan het begin van de periode en de terugkoop-prijs aan het einde van de periode);
- o alle ontvangen dividenden. Het aandeel wordt teruggekocht op basis van de aandelenprijs aan het einde van de periode, na aftrek van de inschrijvingscommissie (= terugkoop-prijs).





# DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN



Prestaties van de vastgoedfondsen, duidelijkheid van de verstrekte informatie over de beleggingen en de verkopen.  **BERTRAND V.**



# ANALYSE VAN DE VASTGOED MARKT

E.ON – Nottingham – Verenigd Koninkrijk – Aangekocht op 31 mei 2021



**PHILIPPE CERVESI**  
DIRECTEUR VASTGOED  
VAN CORUM



De daling van het pond en de vastgoedprijzen in het Verenigd Koninkrijk hebben enige invloed op de waarde van de vastgoedportefeuille van CORUM XL in 2022. Geen probleem voor uw belegging in deze markt die zichzelf zeer snel corrigeert. Het goede nieuws is dat er veel kansen resteren om hier te beleggen onder voorwaarden die zijn afgestemd op onze performancedoelstellingen, ook in Londen, zoals we in 2022 voor het eerst deden. Het jaar 2022 bood ook een gelegenheid om onze vastgoedportefeuille verder te spreiden.

Frédéric Puzin heeft al gezegd dat het jaar bijzonder moeilijk was voor onze Britse vrienden. Het werd gekenmerkt door een opeenvolging van gebeurtenissen die resulteerden in een daling van het pond sterling en de vastgoedprijzen. De eerste manier om het effect van deze neerwaartse trend op uw belegging te onderzoeken, is kijken naar de taxatiewaarde van de vastgoedportefeuille van CORUM XL eind 2022. Deze is iets gedaald ten opzichte van het jaar ervoor, met circa 2,7%. Niet verwonderlijk, gezien de weging van het vastgoed dat CORUM XL in het VK bezit en dat 53% van de totale portefeuille vertegenwoordigt. Maar zoals u ziet, is deze daling minimaal en niet van invloed op de aandelenprijs. Er zijn dus geen gevolgen voor uw belegging.

We kunnen zelfs zeggen dat de waarde van de panden van CORUM XL in feite amper veranderd is. Er zijn twee andere verklaringen voor de lichte daling. Enerzijds nemen de Britse deskundigen verantwoordelijkheid voor de getaxeerde waarden. Het is daarom logisch dat ze bijzonder voorzichtig zijn met hun taxaties. Anderzijds zijn de berekende waarden sterk afhankelijk van de koers van de munt op 31 december 2022, de taxatiedatum. In dit geval had het pond op die dag met € 1,12 per pond een dieptepunt bereikt, tegenover gemiddeld € 1,17 per pond over heel 2022. Een paar dagen eerder, op 25 december, stond de koers van het pond nog op € 1,14 (d.w.z. de gemiddelde koers waartegen CORUM XL zijn vastgoed heeft aangekocht). Enkele dagen later, op 4 januari, noteerde het pond alweer € 1,14. Met andere woorden, als de taxatie vijf dagen eerder of vijf dagen later had plaatsgevonden, zou er geen waardedaling zijn vastgesteld. We zien dat de Britse munt zeer snel fluctueert en dat de Britse huizenmarkt zichzelf snel corrigeert. Dat is logisch, want deze markt draait op volle toeren en transacties worden in een paar weken tijd afgesloten. De reactiviteit en transparantie van de markt bieden veel voordelen, maar hebben ook enkele nadelen. De vastgoedmarkt is rechtstreeks gerelateerd aan de economische werkelijkheid.

### Aankoopkansen genoeg!

Deze situatie heeft ons ook geleerd dat we moeten kijken naar de historisch lage koers van het pond sterling. We zijn terug bij de niveaus van 2018 en die van 2020, het jaar waarin de Britse covid-19-variant nadelig was voor de huizenmarkt in dat land. Voor een vastgoedfonds met voldoende opgehaald kapitaal is de lage koers van het pond een echte koopkans.

CORUM XL heeft ook van 2022 geprofiteerd om zijn portefeuille uit te breiden met tien nieuwe panden, waaronder acht in het Verenigd Koninkrijk. Twee daarvan bevinden zich in Londen, en we hadden ze niet kunnen aankopen zonder de daling van het pond en het gebrek aan vastgoedbeleggers, die vanwege de rentestijging moeilijk toegang hadden tot krediet. CORUM XL bezat vorig jaar dankzij uw belegging daarentegen de slagkracht om onder uitstekende voorwaarden en het hele jaar door regelmatig te investeren en bijna elke maand vastgoed aan te kopen. Al uw beleggingen zijn geïnvesteerd, waardoor ze meteen aan het werk konden. Bovendien hebben de huurders van de tien nieuw aangekochte panden een vast huurcontract met een looptijd van gemiddeld tien jaar. Dankzij deze zeer lange looptijd zijn de inkomsten uit deze nieuwe panden bestendig.

Hoewel de nadruk vooral op kantoorpanden ligt, is de portefeuille in 2022 ook gediversifieerd door de aankoop van een groot hotel in Nederland en een aantal verzorgingsinstellingen in het Verenigd Koninkrijk eerder dat jaar. Deze in het Verenigd Koninkrijk afgesloten huurcontracten leveren ook een waarborgsom op die gelijk is aan 12 maanden huur en die wordt geïndexeerd. De huurder is ook contractueel verplicht te voldoen aan de eisen van de Care Quality Control Commission, die jaarlijks audits uitvoert in Britse

zorginstellingen en waar nodig aanbevelingen of verzoeken om corrigerende maatregelen doet, die voor iedereen op internet geraadpleegd kunnen worden. Het personeel van de instellingen krijgt een financiële prikkel wanneer de goede beoordelingen onveranderd blijven, en het management wordt regelmatig geëvalueerd.

De diversificatie is ook geografisch, met investeringen in Nederland en Spanje, maar de beste deals worden nog altijd – en tot het tegendeel is bewezen – in het Verenigd Koninkrijk gesloten.

### Bijna alle panden verhuurd

Kortom, we blijven vertrouwen houden in de vastgoedportefeuille van CORUM XL. We wachten op goede kansen om de panden die we in het Verenigd Koninkrijk bezitten te verkopen, in de wetenschap dat de – vooral in 2022 – tegen zeer aantrekkelijke prijzen aangekochte panden kwalitatief goed zijn. Als we deze panden over een paar jaar verkopen, zou dat gunstig voor u moeten zijn, en wel om de volgende drie redenen: de verwachte prijsstijging van het vastgoed, de langlopende huurcontracten en een gunstiger wisselkoers voor de verkopers.

En dan heb ik nog één laatste punt: de bijzonder hoge bezettingsgraad van CORUM XL in 2022, namelijk 99,16%. Dit percentage, dat bestaat uit de werkelijk gefactureerde huurprijzen, afgezet tegen de huurprijzen die berekend zouden worden als al het vastgoed verhuurd zou zijn, is te danken aan de kwaliteit van ons verhuurbeheer. CORUM heeft van meet af aan gekozen voor de integratie van zijn vastgoedbeheerteams. Dit bevordert het contact met de huurders, we krijgen meer inzicht in hun behoeften en we weten onze huurders beter te binden. De uitstekende bezettingsgraad is hiervan het bewijs. Met een resultaat van bijna 100% voldoet CORUM XL efficiënt aan zijn verplichtingen ten aanzien van uw belegging: ondanks de complexiteit van de Britse vastgoedmarkt en het conflict aan de poorten van Europa lukt het ons om bijna alle panden te verhuren. We gaan ervan uit dat we in 2023 op dezelfde manier doorgaan!



BDB PITMANS, VODAFONE, ENZ. – Reading – Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 11 februari 2021



# GROEIEN EN INNOVEREN

“

De dienstverlening is prima en de informatie is glashelder. Gemakkelijke toegang tot je account en het uitvoeren van transacties is simpel. Het rendement van de vastgoedfondsen is zonder meer fatsoenlijk. ”

LIONEL J.

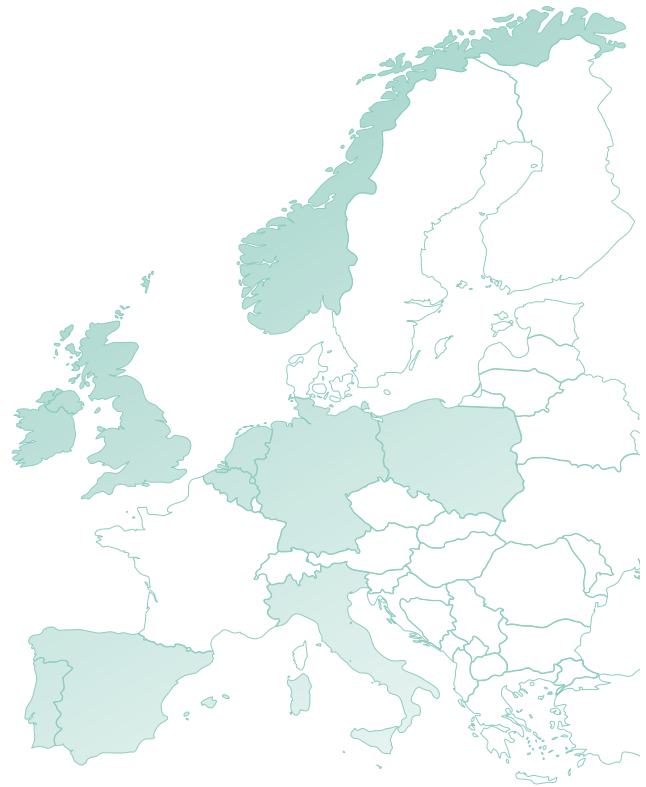
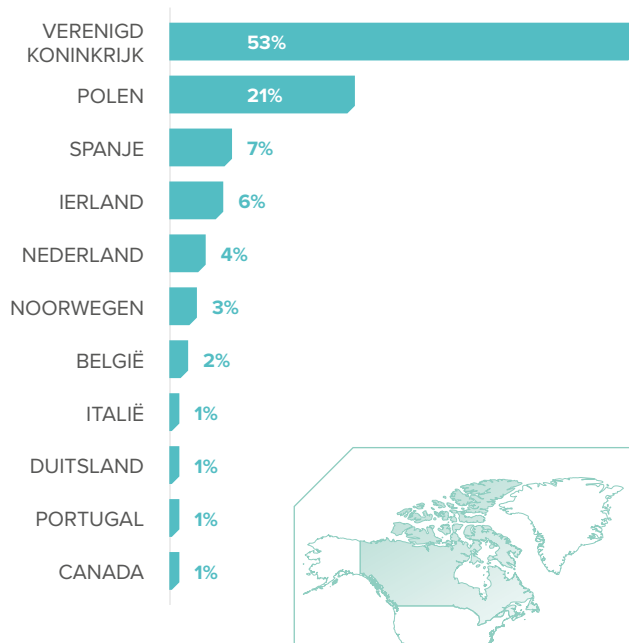


# DE VASTGOED PORTEFEUILLE

OP 31 DECEMBER 2022

## GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de marktwaarde)



## FYSIEKE<sup>[1]</sup> EN FINANCIËLE<sup>[2]</sup> BEZETTINGSGRAAD IN 2022



### Bezette ruimten

**99,02%** (waarvan 0,08% ruimten met huurvrije periode)

### Leegstaande ruimten (14 ruimten)

**0,98%** op zoek naar huurders:

- 1 in Warschau LBP (1.157 m<sup>2</sup>)
- 1 in Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 1 in Warschau F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 1 in Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- 1 in Krakau (320 m<sup>2</sup>)
- 1 in Madrid – Nodo (6.031 m<sup>2</sup>)
- 1 in Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- 1 in Kents Hill K1 & K2 (420 m<sup>2</sup>)
- 1 in Cork (3.100 m<sup>2</sup>)
- 1 in Krakau – Axis (694 m<sup>2</sup>)
- 1 in Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- 1 in Manchester St James (2.453 m<sup>2</sup>)
- 1 in Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 1 in Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)

[1] Gemiddelde van de driemaandelijkse fysieke bezettingsgraad (totaal oppervlak van de verhuurde ruimten/totaal oppervlak in eigendom). Elke beheermaatschappij hanteert zijn eigen berekeningsmethode voor de fysieke bezettingsgraad, waardoor vastgoedfondsen onderling niet vergeleken kunnen worden.

[2] Dit is de verhouding tussen gefactureerde en factureerbare huur (ook ruimten met huurvrije periode). Dit percentage meet de financiële huurperformance.

## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



**70**  
AANTAL  
GEBOUWEN



**176**  
AANTAL  
HUURDERS



**6,56**  
JAAR  
Gemiddelde vaste periode  
van de huurverplichting



**574.207 m<sup>2</sup>**  
TOTAAL OPPERVLAK  
(leeg oppervlak: 22.288 m<sup>2</sup>)

### SPREIDING PER TYPE

(in % van de marktwaarde)



**75%**  
KANTOREN



**15%**  
WINKELS



**5%**  
INDUSTRIE  
EN LOGISTIEK



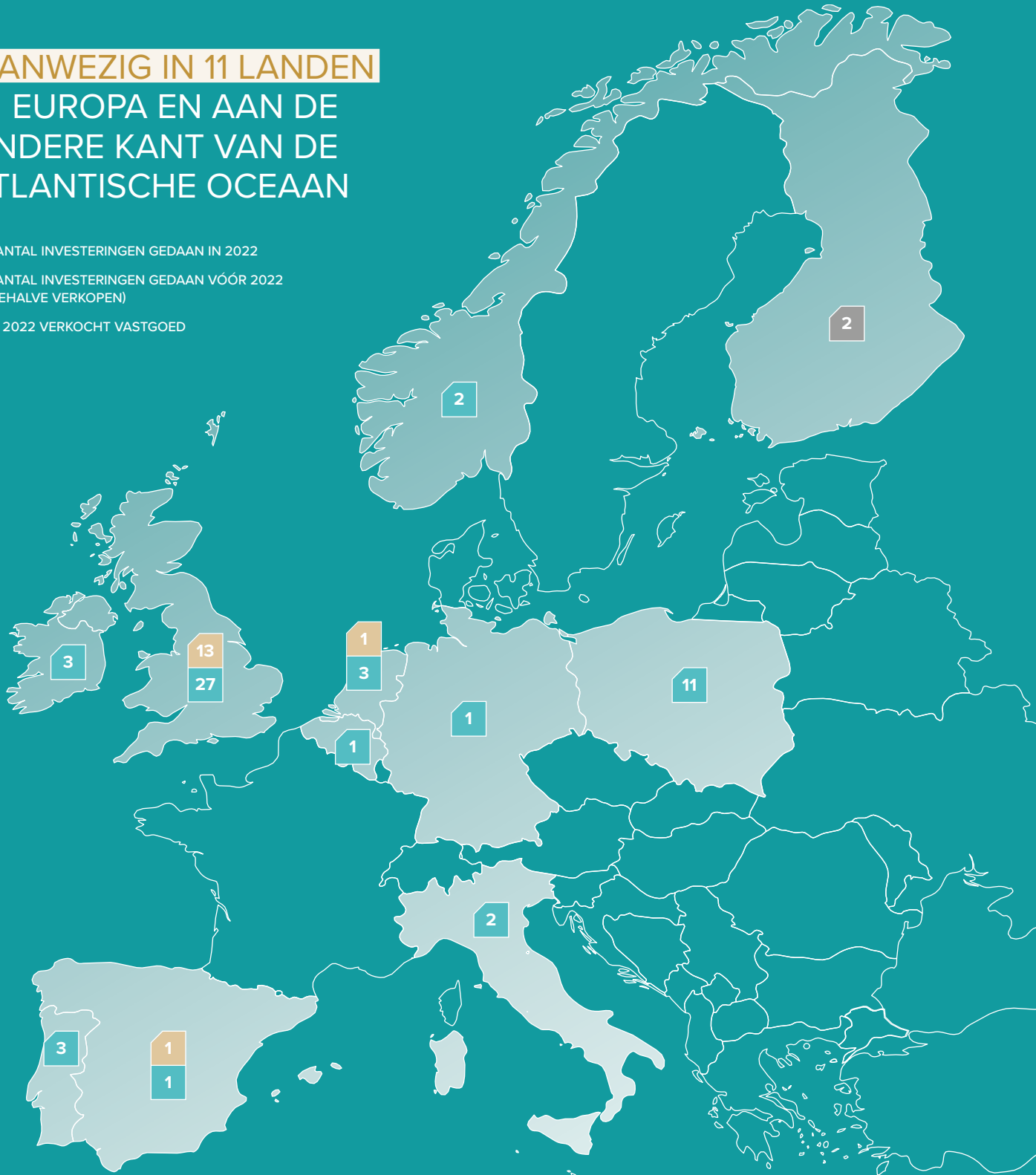
**3%**  
HOTELS



**2%**  
GEZONDHEIDS-  
ZORG

## AANWEZIG IN 11 LANDEN IN EUROPA EN AAN DE ANDERE KANT VAN DE ATLANTISCHE OCEAAN

- AANTAL INVESTERINGEN GEDAAN IN 2022
- AANTAL INVESTERINGEN GEDAAN VÓÓR 2022 (BEHALVE VERKOPEN)
- IN 2022 VERKOCHT VASTGOED



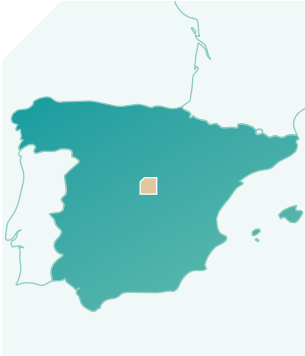




## IN 2022 AANGEKOCHT VASTGOED

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

### SPANJE



**Aankoopprijs:**

€ 71 miljoen

**Aanvangsrendement:**

6,1%

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 6,4 jaar

**Huurders:**

Société Générale de Surveillance, Vodafone, enz.

**Huoppervlak:**

29.000 m<sup>2</sup>

**Sector:** Kantoren

### MEERDERE HUURDERS | Madrid

▼ AANGEKOCHT OP 1 JULI 2022

Het gebouw, genaamd Nodo, ligt vlakbij de internationale luchthaven Adolfo Suárez Madrid-Barajas, de grootste van Spanje. Het is gebouwd in 1995 en is in 2020 gerenoveerd. Het pand heeft het BREEAM-certificaat verkregen met een Very Good-score. Dit is een Britse certificering voor de milieubeoordeling van nieuwe en gerenoveerde gebouwen. Dit pand heeft een financiële bezettingsgraad van ongeveer 81%. De verkoper ontvangt echter de volledige huur dankzij een huurgarantie van twee jaar, ingaand op 1 juli 2022. De

belangrijkste huurder is Société Générale de Surveillance (SGS), een wereldleider op het gebied van inspectie, controle, analyse en certificering. Het bedrijf, dat goed is voor de helft van de betaalde huur, heeft in dit pand zijn Spaanse hoofdkantoor gevestigd. Andere huurders zijn onder meer Vodafone, een van 's werelds grootste aanbieders van mobiele telefonie. Deze huurders hebben een sterke band met het pand, aangezien ze er al sinds de bouw in 1995 gevestigd zijn en een kostbare infrastructuur hebben opgebouwd.

### NEDERLAND



**Aankoopprijs:**

€ 45 miljoen

**Aanvangsrendement:**

5,9%

**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:**

16,7 jaar

**Huurder:**

NH Hotel

**Huoppervlak:**

18.053 m<sup>2</sup>

**Sector:** Horeca

### NH HOTEL | Utrecht

▼ AANGEKOCHT OP 23 SEPTEMBER 2022

Dit gebouw ligt naast het Centraal Station van Utrecht en op tien minuten lopen van het historische stadscentrum. Utrecht, de vierde stad van Nederland, is een nationaal en internationaal zakencentrum en het belangrijkste verkeersknooppunt van het land. Het pand is in 1970 gebouwd en is tussen 2020 en 2022 door de verkoper gerenoveerd. Het bestaat uit een toren van 22 verdiepingen die verbonden

is met een ander gebouw met vijf verdiepingen. Beide gebouwen zijn volledig in gebruik door het NH Hotel: een viersterrenhotel met 276 kamers en vergader-, conferentie- en sportfaciliteiten plus een restaurant. NH Hotel is een Spaanse hotelexploitant met notering aan de Ibex 35, die behoort tot de 25 grootste ter wereld en de top tien van Europa.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankoop prijs:**

€ 38 miljoen

**Aanvangsrendement:**

7,1%

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 11,8 jaar**Huurder:**

Doosan Power Systems

**Huoppervlak:**12.680 m<sup>2</sup>**Sector:** Kantoren**DOOSAN POWER SYSTEMS | Crawley**

AANGEKOCHT OP 19 JANUARI 2022

Het pand staat in het noorden van de stad Crawley in Sussex, op 65 km van Londen. De aanwezigheid van de nabijgelegen luchthaven London Gatwick, de tweede Britse luchthaven, is een stimulans voor de industriële en commerciële groei in de stad. Het kantoorpand bevindt zich in de zakenwijk Manor Royal, naast vele internationale bedrijven zoals Nestlé, Jaguar Land Rover, Boeing, Virgin en Thales. Het complex bestaat uit twee gebouwen uit 1992, Doosan House en Park House. Het is volledig bezet door

het Britse hoofdkantoor van Doosan Power Systems SA, een dochteronderneming van het Koreaanse energie- en bouwconglomeraat Doosan Group. De plaatselijke vestiging is sterk betrokken bij de Britse markt; zij heeft meerdere twintigjarige contracten met de Britse regering afgesloten om de koolstofemissies van een industriegebied aan de kust te helpen verminderen en een elektriciteitscentrale te bouwen die technologie voor het afvangen van kooldioxide gebruikt.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankoop prijs:**

€ 38 miljoen

**Aanvangsrendement:**

6,8%

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 25 jaar**Huurder:**

Integrum Care Group Limited

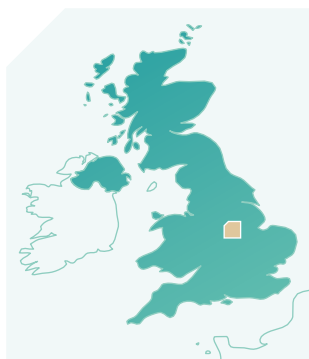
**Huoppervlak:**7.870 m<sup>2</sup>**Sector:** Gezondheidszorg**INTEGRUM CARE GROUP LIMITED | Saint Leonards-on-Sea en Hythe**

AANGEKOCHT OP 31 MAART 2022

CORUM XL investeert in vier panden die bestemd zijn voor ouderen. Het eerste, Mulberry House, bevindt zich in Saint Leonards-on-Sea, een badplaats aan de rand van Hastings in Sussex. Deze stad heeft niet alleen een lang, mooi strand, maar biedt ook allerlei voorzieningen in de buurt, zoals cafés, restaurants, een apotheek en supermarkten. De drie andere gebouwen, Hythe View, Balgowan House en Saltwood Care Centre, zijn gelegen in Hythe in het graafschap Kent in het

zuidoosten van Engeland. De voormalige eigenaar is de huurder van deze vier instellingen. Dit is de Integrum Care Group Limited, opgericht in september 2018 ter gelegenheid van de aankoop van Mulberry House. Deze groep exploiteert nu deze vier instellingen en is voornemens haar activiteiten uit te breiden door de aankoop van tien nieuwe faciliteiten in het zuidoosten van Engeland, een regio die momenteel geen institutionele exploitant van verzorgingstehuizen heeft.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankoopprijs:**

€ 35 miljoen

**Aanvangsrendement:**

6,9%

**Resterende looptijd van de huurovereenkomst:**

5,3 jaar

**Huurder:**

E.ON

**Huoppervlak:**9.979 m<sup>2</sup>**Sector:** Kantoren**E.ON | Nottingham**

AANGEKOCHT OP 31 MEI 2022

Nottingham is een van de grootste stedelijke gebieden in het Verenigd Koninkrijk. De bevolking van de stad groeit al bijna 20 jaar en haar levendigheid trekt veel studenten en werkende jonge mensen. Het gebouw, genaamd Trinity House, ligt in het centrum van de stad, dicht bij de belangrijkste winkelgebieden en overheidsinstellingen. Het telt bijna 10.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, verspreid over tien verdiepingen, waarvan de bovenste verdiepingen een vrij uitzicht op de daken van de stad bieden. Het

in 2012 gebouwde Trinity House is ontworpen om de huidige huurder te huisvesten, E.ON. Deze in Duitsland opgerichte onderneming is een van de grootste Europese energiebedrijven. Het bedrijf is genoteerd aan de beurs van Frankfurt en maakt deel uit van de DAX (de belangrijkste Duitse beursindex van 40 grote ondernemingen). In 2021 bedroeg de omzet van E.ON. ruim € 77 miljard, met een nettoresultaat van meer dan € 5 miljard.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankoopprijs:**

€ 40 miljoen

**Aanvangsrendement:**

6,5%

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:**

6 jaar

**Huurders:**

Regus, Marsh, enz.

**Huoppervlak:**8.167 m<sup>2</sup>**Sector:** Kantoren**MEERDERE HUURDERS | Manchester**

AANGEKOCHT OP 20 JUNI 2022

Het gebouw, genaamd St James's Tower, staat in Manchester, in het zakendistrict in het centrum van de stad, 260 km ten noordwesten van Londen. Greater Manchester is de derde Britse stad en is na Londen de grootste kantorenmarkt en financieel centrum van het Verenigd Koninkrijk. Het pand stamt uit de jaren 1960 en is sinds de jaren negentig diverse malen gerenoveerd. Het beschikt nu over 8.167 m<sup>2</sup> kantoren

op 17 verdiepingen. Er zijn twaalf huurders in dit gebouw, waarvan 30% verhuurd is aan Regus. Dit multinationale bedrijf, gespecialiseerd in de verhuur van kantoren en werkruimten, biedt zijn klanten hier flexibele ruimten en vergaderzalen. De op een na grootste huurder is Marsh, dat 27% van de ruimte bezet. Marsh is een multinationale verzekeringsmakelaar en risicobeheerder.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankooprijs:**  
€ 19 miljoen

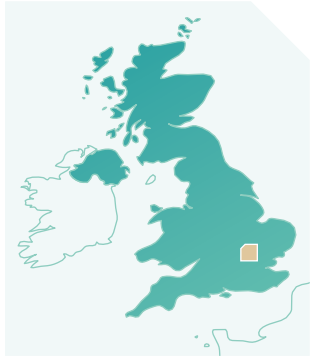
**Aanvangsrendement:**  
7,8%

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 3,5 jaar

**Huurders:**  
Boeing, IAM RoadSmart, Panasonic, enz.

**Huuroppervlak:**  
6.313 m<sup>2</sup>

**Sector:** Kantoren



## MEERDERE HUURDERS | Welwyn Garden City

\\ AANGEKOCHT OP 23 JUNI 2022

Welwyn Garden City, op circa 30 km van het centrum van Londen, telt ongeveer 50.000 inwoners. Dit complex bestaat uit drie met elkaar verbonden gebouwen uit de jaren tachtig, waarvan delen geleidelijk aan zijn gerenoveerd. Het centrale gebouw wordt bezet door drie huurders. De eerste is Boeing Commercial Aviation Services, die daar een afdeling heeft opgezet die verantwoordelijk is voor het schrijven van de technische manuals voor vliegtuigen. De tweede huurder, Everest 2020, is gespecialiseerd in de distributie en installatie van ramen en deuren. IAM RoadSmart, de derde huurder, is de grootste liefdadigheidsinstelling op het gebied van ver-

keersveiligheid in het Verenigd Koninkrijk. Het tweede pand is volledig verhuurd aan Cereal Partners UK, een dochteronderneming van Nestlé. Het laatste gebouw is deels verhuurd aan de Britse airconditioningtak van Panasonic; het andere deel staat momenteel leeg. Dit niet-verhuurde oppervlak vertegenwoordigt 11% van het totale oppervlak: de verkoper heeft voor dit deel van het pand ingestemd met een huurgarantie van 30 maanden, wat ons voldoende tijd geeft om een nieuwe huurder te vinden. Als er snel een huurder wordt gevonden, zou de huuropbrengst voor dit oppervlak over deze periode zelfs kunnen verdubbelen.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankooprijs:**  
€ 22 miljoen

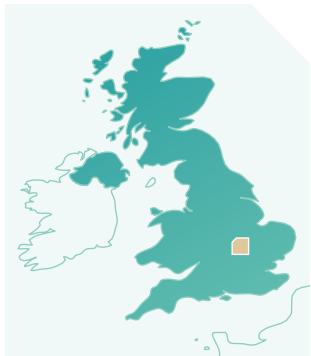
**Aanvangsrendement:**  
7,8%

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 6,8 jaar

**Huurders:** Grand Union Housing, T-Systems, Kuehne+Nagel, enz.

**Huuroppervlak:**  
7.519 m<sup>2</sup>

**Sector:** Kantoren



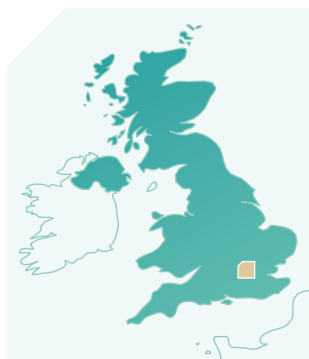
## MEERDERE HUURDERS | Milton Keynes

\\ AANGEKOCHT OP 19 JULI 2022

CORUM XL heeft de K1-, K2- en K3-panden aangekocht in het bedrijvenpark Kents Hill in Milton Keynes, 60 km ten noordwesten van Londen. Deze stad telt ruim 250.000 inwoners en is per trein rechtstreeks verbonden met het station London Euston (30 minuten). Volgens een rapport van The Center for Economics and Business Research zal Milton Keynes in 2023 naar verwachting een van de tien snelst groeiende steden in het Verenigd Koninkrijk zijn. De stad wordt ook regelmatig genoemd in nationale ranglijsten voor de ontwikkeling van start-ups en beste werkplekken. K1 en K2 zijn in 1993 gebouwd en in 2015 en 2016 gerenoveerd. De panden zijn verhuurd aan 5 huurders. Grand Union Housing, een vastgoedbeheerder van sociale

woningen, is de hoofdhuurder. Andere huurders zijn T-Systems, dat zakelijke oplossingen op het gebied van digitale infrastructuur en beveiliging levert, en Teletrac Navman, een dochteronderneming van een Amerikaans bedrijf dat gespecialiseerd is in GPS-software om het wagenpark te volgen. Alle huurovereenkomsten zijn 'triple net' huurovereenkomsten, wat betekent dat alle lasten en werkzaamheden voor rekening van de huurders komen. Het K3-gebouw is volledig verhuurd aan Kuehne+Nagel voor een vaste looptijd van 10 jaar. Dit is 's werelds grootste zee- en luchtvrachtvervoerder. Het in Zwitserland genoteerde bedrijf is actief in meer dan 100 landen en heeft ruim 80.000 medewerkers.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankoopprijs:**

€ 17 miljoen

**Aanvangsrendement:**

6,5%

**Resterende looptijd van****de huurovereenkomst:**

7,1 jaar

**Huurder:**

Knotel

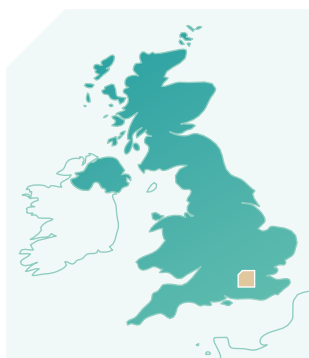
**Huoppervlak:**1.535 m<sup>2</sup>**Sector:** Kantoren**KNOTEL | Londen**

AANGEKOCHT OP 2 SEPTEMBER 2022

Dit is de eerste aankoop van CORUM XL in Londen. Het gebouw ligt in het hart van de stad aan Old Street, in de geliefde wijk Shoreditch. De zakenwijk London City ligt op slechts 10 minuten lopen. De aankoop betreft een deel van de begane grond, plus de derde, vierde en vijfde verdieping. Het tweede deel van de begane grond en de eerste en tweede verdieping worden verbouwd tot hotelruimte voor EasyHotel. Het gebouw is in 2019 door de verkoper opge-

knapt. De ruimten zijn volledig verhuurd aan Knotel op basis van een 'triple net' huurcontract waarbij alle lasten en werkzaamheden voor rekening van de huurder komen. Knotel is een aanbieder van flexibele werkplekken. Het bedrijf behoort tot de aan de Nasdaq genoteerde Newmark Group, een bedrijf met als kernactiviteit consultancy en diensten op het gebied van commercieel vastgoed.

## VERENIGD KONINKRIJK

**Aankoopprijs:**

€ 26 miljoen

**Aanvangsrendement:**

6,6%

**Resterende looptijd van****de huurovereenkomst:**

7,9 jaar

**Huurder:**Automatic Data  
Processing Limited**Huoppervlak:**5.000 m<sup>2</sup>**Sector:** Kantoren**AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED | Staines-upon-Thames**

AANGEKOCHT OP 25 NOVEMBER 2022

Dit pand staat in Staines-upon-Thames, op 27 km ten westen van Londen. Het is gelegen in de wijk Causeway Park, waar ook kantoren, hotels en supermarkten te vinden zijn. Enkele grote bedrijven in deze wijk zijn Gartners, Samsung, Salesforces en Shell. De ligging aan de rivier de Theems maakt de stad tot een populaire en aantrekkelijke plaats om te wonen en te werken. Het aangekochte pand is volledig bezet door de kantoorruimten van Automatic

Data Processing Limited, een leverancier van software en diensten voor humanresourcesmanagement. Dit is een Britse dochteronderneming van het Amerikaanse bedrijf ADP, dat genoteerd staat aan de Amerikaanse Nasdaq en de S&P 500. Het pand is verhuurd op basis van een 'triple net' huurcontract, waarbij alle lasten en werkzaamheden voor rekening van dit bedrijf komen.

**VERENIGD KONINKRIJK**

**Aankoop prijs:**  
€ 36 miljoen

**Aanvangsrendement:**  
6,6%

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten:** 4,3 jaar

**Huurders:**  
Fortius London Limited, Lendscape Limited, enz.

**Huuroppervlak:**  
3.702 m<sup>2</sup>

**Sector:** Kantoren



**MEERDERE HUURDERS | Wimbledon**

➤ AANGEKOCHT OP 23 DECEMBER 2022

Het gebouw ligt in de wijk Wimbledon in het zuidwesten van Londen. Wimbledon is wereldberoemd vanwege het tennistoernooi dat hier elk jaar in juni plaatsvindt. Het pand uit 1989 is tussen 2019 en 2020 volledig gerenoveerd en heeft een BREEAM Very Good-milieucertificaat en de B-score voor zijn energieprestaties gekregen. Het pand is aan vier bedrijven verhuurd op basis van ‘triple net’ huurcontracten, waarbij tijdens de looptijd de lasten en werkzaamheden voor rekening van de huurders komen. De hoofdhuurder is Fortius

London Limited, de grootste orthopedische kliniek in het Verenigd Koninkrijk, met een licentie van de voetbalbond FIFA (Fédération Internationale de Football). In het gebouw is ook Lendscape Limited gevestigd, een klein bedrijf dat softwarediensten levert aan banken en financiële instellingen, evenals KPS Digital, een Europees bedrijf dat bedrijven ondersteunt bij hun digitale transformatie, en ATP Media Operations Limited, de wereldwijde productie- en uitzendtak van het circuit van de Association of Tennis Professionals (ATP).



FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED, ENZ. – Wimbledon – Verenigd Koninkrijk – Aangekocht op 23 december 2022

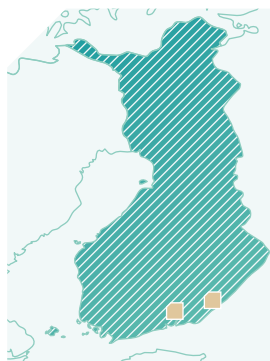


FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED, ENZ. – Wimbledon – Verenigd Koninkrijk – Aangekocht op 23 december 2022



## IN 2022 VERKOCHT VASTGOED

De verkopen die in de loop van het jaar door CORUM XL zijn gedaan, zijn geen garantie voor toekomstige prestaties.



### FINLAND

**Verkoop prijs:**

€ 12 miljoen

**Kapitaalwinst:**

€ 2,5 miljoen

**Huurders:**

Tokmanni Group Oyj, enz.

### MEERDERE HUURDERS | Imatra en Kouvola

▲ AANGEKOCHT OP 25 JUNI 2019 | VERKOCHT OP 28 DECEMBER 2022

In december 2022 doet CORUM XL zijn eerste verkoop in Finland en zijn tweede sinds zijn oprichting.

Het vastgoedfonds verkoopt twee panden in de steden Imatra en Kouvola voor in totaal € 12 miljoen, wat een netto kapitaalwinst van € 2,5 miljoen oplevert. Dit in 2019 aangekochte gebouw was de eerste investering van CORUM in Finland. De koper, een Finse vastgoedgroep, deed een bod op deze twee gebouwen toen ze nog niet te koop stonden. Deze niet-geplande verkoop illustreert de opportunistische aanpak van CORUM. Toen CORUM XL een koper trof die

bereid was een hoge prijs te betalen voor de aankoop van het winkelpand dat hij graag wilde hebben, heeft het fonds deze kans benut. De koper was vooral geïnteresseerd in het rendement, de resterende huurtermijn en de solide huurders.


De hoofdhuurder van de twee locaties is Tokmanni Group Oyj, een van de grootste discountketens in Finland met bijna 200 winkels in dit land. Ze maken al deel uit van de bestaande vastgoedportefeuille van de koper.





# FINANCIËLE GEGEVENS



Gebruikte financiële strategie, transparante informatie, regelmatig rendement op belegd kapitaal, beschikbaarheid en professionaliteit van de gespecialiseerde adviseur.  PASCALE B.

PASCALE B.



# HET AANDEEL

Wij herinneren u eraan dat deze cijfers betrekking hebben op de afgelopen jaren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie zijn voor de toekomstige prestaties van CORUM XL.

**Oprichtingsdatum:** 9 december 2016

**Toegankelijk voor het publiek:** 3 april 2017

**Inschrijvingsprijs van het aandeel vanaf 01/01/2022:** € 189

**Inschrijvingsprijs van het aandeel vanaf 31/12/2022:** € 195

**Nominale waarde van het aandeel:** € 150

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

## Kapitaalontwikkeling

	2022	2021	2020	2019	2018
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €	1.277.499	959.408	719.116	511.783	179.478
Aantal aandelen op 31/12	8.516.662	6.396.054	4.794.104	3.411.885	1.196.523
Aantal aandeelhouders op 31/12	40.109	29.736	22.254	15.258	5.497
Beloning incl. belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	50.079	36.935	31.678	50.808	22.380
Instapprijs op 31/12 <sup>[1]</sup> in €	195	189	189	189	189

[1] Prijs betaald door de inschrijver

## Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2022	2021	2020	2019	2018
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189	€ 185
Inschrijvingsprijs op 31/12	€ 195	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar <sup>[1]</sup>	€ 11,28	€ 11,03	€ 10,69	€ 11,83	€ 14,85
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00
Effectief rendement <sup>[2]</sup>	5,34%	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Dividendrendement <sup>[3]</sup>	5,97%	5,84%	5,66%	6,26%	7,91%
Ontwikkeling van de aandelenprijs <sup>[4]</sup>	3,17%	0,00%	0,00%	0,00%	2,16%

[1] Het bedrag van het brutodividend per aandeel voor een dividendgerechtigde aandeelhouder op 1 januari van het jaar.

[2] Effectief rendement berekend over 5 jaar in 2022, meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de uitgekeerde inkomsten.

[3] Het dividendrendement is het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen (door het fonds betaald namens de aandeelhouder), dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, 0,12% in 2022), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N.

[4] Koopprijschommeling van het aandeel over het jaar, wat overeenkomt met het verschil tussen de aankoopprijs op 31 december van het jaar N en de aankoopprijs op 1 januari 2022 van het jaar N.

# FINANCIËLE GEGEVENS

## Kerncijfers

	2022		2021		2020		2019	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
<b>1 – RESULTATENREKENING<sup>[1]</sup></b>								
Baten uit vastgoedactiviteiten	134.687	20,74	90.264	18,64	67.341	19,83	31.891	23,91
Resultaat van vastgoedactiviteiten	92.261	14,21	69.469	14,35	46.894	13,81	19.678	14,75
Resultaat boekjaar	72.050	11,09	52.635	10,87	36.038	10,61	15.667	11,74
<b>2 – BALANSWAARDEN<sup>[2]</sup></b>								
Aandelenkapitaal	1.277.499	150,00	959.408	150,00	719.116	150,00	511.783	150,00
Totaal eigen vermogen	1.364.880	160,26	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	161,45
Vastgoed in verhuur <sup>[3]</sup>	1.530.302	179,68	1.151.444	180,02	891.283	185,91	507.929	148,87
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	0	0,00	9.437	1,48	9.437	1,97	9.437	2,77
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.364.880	160,26	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	161,45
<b>3 – OVERIGE INFORMATIE<sup>[1]</sup></b>								
Uitkeerbare winst	72.102	11,10	52.666	10,88	36.054	10,62	15.668	11,75
Dividend	73.952	11,39	53.765	11,10	36.023	10,61	15.651	11,73
<b>4 – VASTGOEDPORTEFEUILLE<sup>[2]</sup></b>								
Marktwaaarde van het vastgoed	1.525.759	179,15	1.184.483	185,19	876.986	182,93	531.559	155,80
Boekwaarde	1.364.880	160,26	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	159,51
Liquidatiewaarde	1.324.781	155,55	1.046.574	163,63	734.045	153,11	558.552	163,71
Vervangingswaarde	1.617.602	189,93	1.274.434	199,25	905.388	188,85	673.364	197,36

[1] De bedragen per aandeel zijn afhankelijk van het 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] Exclusief vaste activa in aanbouw.



**Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)**

	2022	% van de totale inkomsten	2021	% van de totale inkomsten	2020	% van de totale inkomsten	2019	% van de totale inkomsten
Bruto huurinkomsten	15,36	97,1%	14,57	98,1%	14,09	97,7%	15,09	98,1%
Financiële baten <sup>[1]</sup>	0,24	1,5%	0,14	0,9%	0,17	1,2%	0,08	0,5%
Diverse baten	0,22	1,4%	0,15	1,0%	0,16	1,1%	0,21	1,4%
Herindeling van lasten	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>TOTALE INKOMSTEN<sup>[2]</sup></b>	<b>15,82</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,85</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,42</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,38</b>	<b>100,0%</b>
Beheervergoeding	2,14	13,5%	2,13	14,3%	2,05	14,2%	2,02	13,1%
Overige beheerkosten	1,03	6,5%	0,83	5,6%	0,87	6,0%	1,25	8,1%
Onderhoudskosten vastgoed	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Financiële lasten	0,66	4,2%	0,96	6,5%	0,69	4,8%	0,19	1,3%
Niet-terugvorderbare huurlasten	0,98	6,2%	0,30	2,0%	0,28	1,9%	0,44	2,8%
<b>SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN</b>	<b>4,82</b>	<b>30,4%</b>	<b>4,21</b>	<b>28,3%</b>	<b>3,88</b>	<b>26,9%</b>	<b>3,89</b>	<b>25,3%</b>
Netto afschrijvingen <sup>[3]</sup>	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Netto voorzieningen <sup>[3]</sup>	-0,08	-0,5%	-0,22	-1,5%	-0,07	-0,5%	-0,25	-1,7%
<b>SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,22</b>	<b>-1,5%</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,25</b>	<b>-1,7%</b>
<b>TOTALE LASTEN<sup>[4]</sup></b>	<b>4,73</b>	<b>29,9%</b>	<b>3,98</b>	<b>26,8%</b>	<b>3,81</b>	<b>26,4%</b>	<b>3,64</b>	<b>23,6%</b>
<b>GEWOON RESULTAAT</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1%</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,74</b>	<b>76,4%</b>
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%	0,00	0,0%	-0,01	-0,1%
<b>Uitgekeerde winst voor belastingen en sociale lasten</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1%</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3%</b>
<b>Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1%</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3%</b>

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

[3] Voorziening opgenomen voor het boekjaar, verminderd met terugboekingen.

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

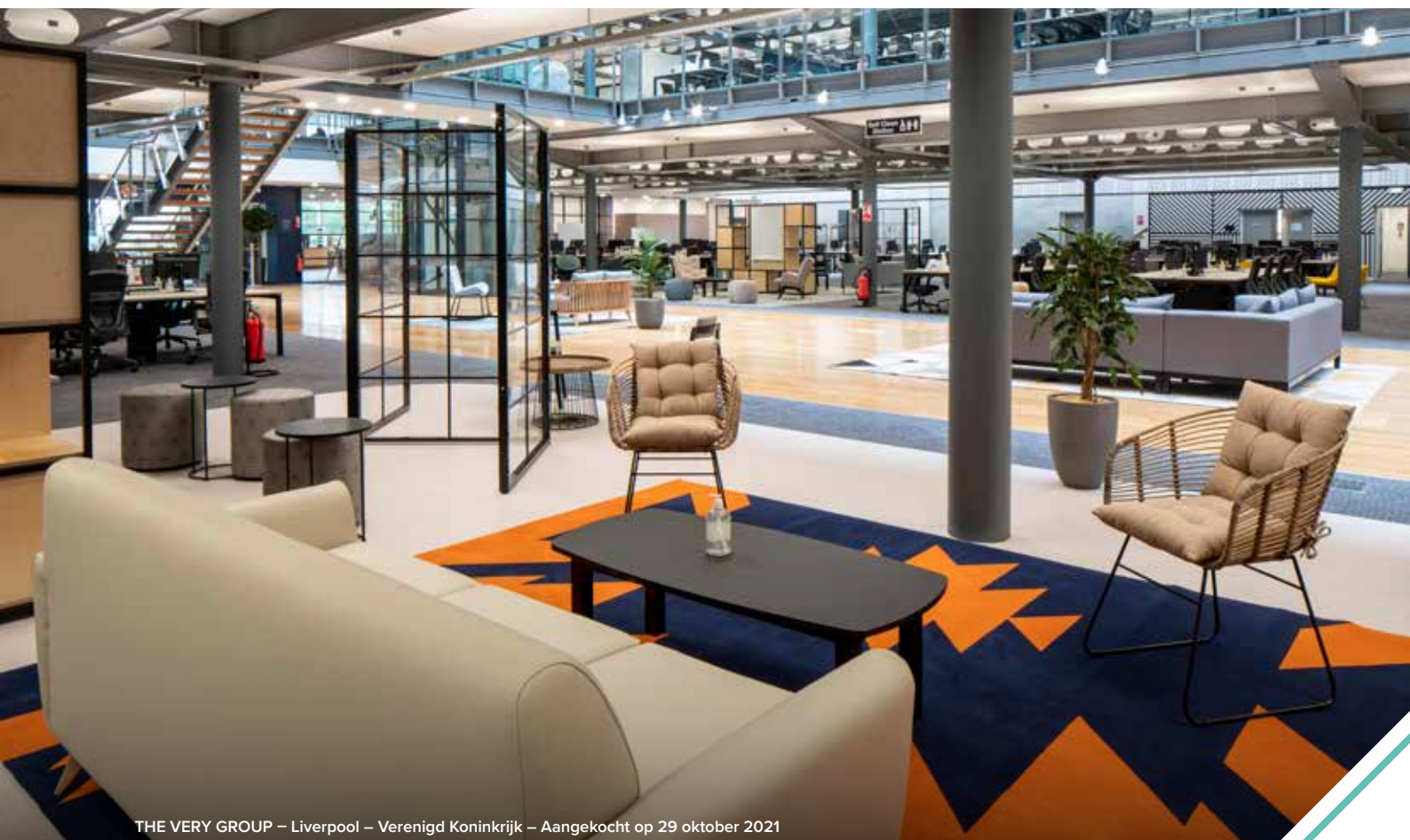
**Gebruik van de middelen (in duizenden €)**

	Totaal op 31/12/2021	Mutatie	Totaal op 31/12/2022
+ Instroom van middelen	1.207.226	408.779	1.616.005
+ Leningen	231.260	-16.000	215.260
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	39.950	17.438	57.388
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	145.567	50.079	195.645
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	1.173.145	407.506	1.580.651
+ Winst op de verkoop van activa	1.167.476	714.924	1.882.401
<b>RESTERENDE MIDDELEN VOOR BELEGGING</b>	<b>80.991</b>	<b>-81.528</b>	<b>-537</b>

## Staat van middelen en bestedingen (in duizenden €)

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

	31/12/2022	31/12/2021
<b>BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>44.107</b>	<b>26.614</b>
<b>MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR</b>		
Winst van het boekjaar	72.050	52.635
Verkoop van activa	715	1.167
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	341.263	257.600
Regularisatie van immateriële activa	0	0
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	58.046	87.322
Voorzieningen	7.261	2.982
<b>TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN</b>	<b>479.335</b>	<b>401.706</b>
<b>GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR</b>		
Mutaties in de realiseerbare waarden	5.986	76.978
Aankopen van vastgoed	407.506	254.061
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	5.697	4.252
Interim-dividenden in het boekjaar	65.358	46.917
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	3.329	2.005
<b>TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN</b>	<b>487.877</b>	<b>384.212</b>
<b>WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>35.565</b>	<b>44.107</b>



# DE JAARREKENING

## REKENINGEN

### Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2022		2021	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur <sup>[1]</sup>	1.530.302	1.486.704	1.151.444	1.173.963
Vastgoed in aanbouw	39.055	39.055	970	970
Aandelenbelangen	0	0	9.437	9.550
Uitgestelde lasten	0	0	0	0
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-3.498	0	-1.013	0
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1.565.858</b>	<b>1.525.759</b>	<b>1.160.838</b>	<b>1.184.483</b>
Vaste activa	0	0	0	0
Huurders	13.172	13.172	8.470	8.470
Overige vorderingen	38.381	38.381	73.660	73.660
Geldmiddelen en kasequivalenten	35.565	35.565	44.107	44.107
Voorzieningen voor risico's en lasten	-2.710	-2.710	-1.283	-1.283
Financiële verplichtingen	-227.078	-227.078	-238.502	-238.502
Operationele schulden	-44.304	-44.304	-16.216	-16.216
<b>TOTAAL OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING</b>	<b>-186.974</b>	<b>-186.974</b>	<b>-129.765</b>	<b>-129.765</b>
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-14.004</b>	<b>-14.004</b>	<b>-8.144</b>	<b>-8.144</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.364.880</b>	<b>-</b>	<b>1.022.929</b>	<b>-</b>
<b>GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1.324.781</b>	<b>-</b>	<b>1.046.574</b>

[1] Inclusief aankoopkosten.

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

## Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)

	Openings situatie op 01/01/2022	Mutaties	Afsluitingssituatie op 31/12/2022
<b>AANDELENKAPITAAL</b>	<b>959.408</b>	<b>318.091</b>	<b>1.277.499</b>
Geplaatsd kapitaal	959.408	318.091	1.277.499
<b>NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)</b>	<b>62.301</b>	<b>23.172</b>	<b>85.473</b>
Emissiepremie (agio) voor belastingen	247.817	90.688	338.506
Uitgiftepremies in de loop van de inschrijving	0	0	0
Inhouding op emissiepremie (agio)	-185.516	-67.517	-253.033
<b>WAARDERINGSVERSCHILLEN</b>	<b>1.167</b>	<b>715</b>	<b>1.882</b>
<b>RESERVES EN INGEHOUDEN WINST</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>52</b>
<b>RESULTAAT BOEKJAAR</b>			
Resultaat op 31/12/21	52.635	-52.635	0
Interim-dividenden op 31/12/21	-52.613	52.613	0
Resultaat op 31/12/22	-	72.050	72.050
Interim-dividenden op 31/12/22	-	-72.076	-72.076
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.022.929</b>	<b>341.951</b>	<b>1.364.880</b>

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

	31/12/2022	31/12/2021
Gegarandeerde schulden	313.197	344.474
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	49.560	110
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	0	0
Gegeven garanties	1.497	0
Ontvangen garanties	-56.551	-56.012
Borgstellingen, waarborgsommen	0	0
<b>TOTAAL AANGEGANE (+) / ONTVANGEN (-) VERPLICHTINGEN</b>	<b>369.748</b>	<b>400.596</b>

## Resultatenrekening (in duizenden €)

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN</b>		
Huren	99.789	70.534
Doorberekende lasten	15.990	10.166
Baten uit controlerende belangen	0	0
Aanverwante baten	1.415	728
Terugboeking van voorzieningen	55	0
Herindeling van vastgoedlasten	17.438	8.836
<b>TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED</b>	<b>134.687</b>	<b>90.264</b>
<b>LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN</b>		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	15.990	10.166
Werkzaamheden groot onderhoud	135	60
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	0	0
Voorzieningen voor groot onderhoud	2.574	363
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	0	0
Overige vastgoedlasten	23.666	10.170
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	62	37
Afschrijving van controlerende belangen	0	0
<b>TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN</b>	<b>42.426</b>	<b>20.795</b>
<b>RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)</b>	<b>92.261</b>	<b>69.469</b>

## Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>BEDRIJFSBATEN</b>		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	0	0
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	3.241	2.005
Herindeling van bedrijfslasten <sup>[1]</sup>	50.079	36.935
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	0	0
<b>TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN</b>	<b>53.320</b>	<b>38.941</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Commissies beheermaatschappij <sup>[2]</sup>	63.968	47.228
Bedrijfslasten	0	0
Overige bedrijfslasten	2.138	1.950
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	0	0
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	4.568	2.064
Afschrijving van dubieuze vorderingen	20	555
Dotatie voorzieningen vreemde valuta	100	0
<b>TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>70.794</b>	<b>51.797</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)</b>	<b>-17.474</b>	<b>-12.856</b>
<b>FINANCIËLE BATEN</b>		
Dividenden van niet-controlerende belangen	0	0
Baten van rente op lopende rekeningen	0	0
Overige financiële baten <sup>[3]</sup>	1.573	668
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	0	0
<b>TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN</b>	<b>1.573</b>	<b>668</b>
<b>FINANCIËLE LASTEN</b>		
Rentelasten van leningen	2.965	4.214
Rentelasten van lopende rekeningen	0	0
Overige financiële lasten <sup>[4]</sup>	1.344	432
Afschrijvingen	0	0
<b>TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN</b>	<b>4.310</b>	<b>4.646</b>
<b>FINANCIËEL RESULTAAT C = (I-II)</b>	<b>-2.737</b>	<b>-3.978</b>
<b>BUITENGEWONE BATEN</b>		
Buitengewone baten	0	0
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	0	0
<b>TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BUITENGEWONE LASTEN</b>		
Buitengewone lasten	0	0
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	0	0
<b>TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO RESULTAAT (A+B+C+D)</b>	<b>72.050</b>	<b>52.635</b>

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 50.079 duizend in 2022 en € 36.935 duizend in 2021.

[3] De overige financiële baten bestaan uit een verdragingsrente voor € 9,2 duizend en wisselkoerswinsten voor €1.563 duizend.

[4] De overige financiële lasten bestaan uit wisselkoersverliezen van € 1.344 duizend.



## TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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

- o de bepalingen van de gewijzigde ANC-regelgeving nr. 2014-03 met betrekking tot het algemene rekeningstelsel, met name in overeenstemming met het voorzichtigheids- en continuïteitsbeginsel, constante methodes en de scheiding van boekjaren;
- o 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 vastgoedfondsen samengesteld uit:

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

### Afwijkingen

- o met betrekking tot de algemene regels voor de opstelling en presentatie van de jaarrekening: geen afwijkingen;
- o met betrekking tot de werkhypothese waarop de jaarrekening is gebaseerd: geen afwijkingen;
- o met betrekking tot de historische kostprijsberekening in de kolom 'Balanswaarde' van het overzicht van de nettoactiva: geen afwijkingen;

### Toelichtingen 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:

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

De waarden zijn intern door de beheermaatschappij herzien op basis van de door de taxateur vastgestelde waarden.

### Afschrijvingen en inhoudingen op de emissiepremie (agio)

De koopkosten worden ingehouden op de emissiepremie (agio).

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

## INFORMATIE OVER HET OVERZICHT VAN DE NETTOACTIVA EN HET EIGEN VERMOGEN

### Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01/01/2022	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2022
Grond en vastgoed in verhuur	1.140.242	375.505	0,00	1.515.748
Vastgoed in aanbouw	970	38.085	0,00	39.055
Kosten koper	11.201	3.544	191	14.554
Aandelenbelangen	9.437	0,00	9.437	0,00
<b>TOTAAL</b>	<b>1.161.851</b>	<b>417.135</b>	<b>9.629</b>	<b>1.569.357</b>

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

	2022	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Ahoy – Rotterdam	22.815	22.815
Vizzola Ticino – Tribe	14.705	14.705
NAV Square – Navigation Square Block A Cork	1.535	1.535
<b>TOTAAL</b>	<b>39.055</b>	<b>39.055</b>

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

De regelgeving 2016-03 van 15 april 2016 inzake boekhoudregels bepaalt dat vastgoedfondsen voorzieningen voor groot onderhoud in de boeken opnemen voor elk pand waarvoor meerjarige onderhoudsprogramma's gelden. De voorziening komt overeen met de beoordeling per pand van de toekomstige uitgaven voor de komende vijf jaar, die uitsluitend bedoeld zijn om het vastgoed in goede staat te houden.

	Voorziening op 01/01/2022	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2022
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	1.013	0	2.574	33	55	3.498

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01/01/23	2.653
Verwachte uitgaven voor N+2	01/01/24	313
Verwachte uitgaven voor N+3	01/01/25	316
Verwachte uitgaven voor N+4	01/01/26	192
Verwachte uitgaven voor N+5	01/01/27	25
<b>TOTAAL</b>		<b>3.498</b>

### Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen van € 227.078 duizend bestaan uit leningen van € 215.260 duizend, nog niet vervallen rente van € 1.233 duizend, oftewel in totaal € 216.493 duizend, evenals van huurders ontvangen waarborgsommen van € 10.636 duizend.

Uitsplitsing van de balansposten	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Leningen	216.494	231.847
Kortlopende bankleningen	-	-
<b>TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>216.494</b>	<b>231.847</b>
<b>TOTAAL ONTVANGEN NETTO WAARBORGSMOMEN</b>	<b>10.584</b>	<b>6.656</b>

## Leningen in details – exclusief niet-vervallen rente (in duizenden €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Minder dan 1 jaar	[1-5 jaar]	Meer dan 5 jaar	Totaal
<b>LENINGEN TEGEN VASTE RENTE</b>	<b>0</b>	<b>84.260</b>	<b>0</b>	<b>84.260</b>
Af te lossen leningen	0	0	0	0
Bulletleningen	0	84.260	0	84.260
<b>LENINGEN TEGEN VARIABELE RENTE</b>	<b>131.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131.000</b>
Af te lossen leningen	0	0	0	0
Bulletleningen	131.000	0	0	131.000
<b>TOTAAL</b>	<b>131.000</b>	<b>84.260</b>	<b>0</b>	<b>215.260</b>

## Gegarandeerde schulden (in duizenden €)

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen
Standard Life Investments Limited	Ingeschreven hypotheek	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Coalville / Exeter / Glasgow / Kilbride / Leeds / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke / Telford	221.833
Allied Irish Banks, p.l.c.	Ingeschreven hypotheek	Cherrywood / Navigation Square	91.364

## Loan-to-value ratio (in duizenden €)

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Bankleningen	216.494	231.847
Verplichtingen inzake vastgoed	-	-
Liquidatiewaarde	1.364.781	1.046.574
Loan-to-value ratio	16%	22%

## INFORMATIE OVER EIGEN VERMOGEN

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

	2022	2021
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed <sup>[1]</sup>	2.485	1.505
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	387	334
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	603	818
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	1.470	16
<b>= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED</b>	<b>26</b>	<b>16</b>

[1] Winsten of verliezen op de verkoop van grond en vastgoed in verhuur worden beschouwd als kapitaalwinsten of -verliezen en worden op een reserverekening geboekt. Het vervreemdingsresultaat is gelijk aan het verschil tussen de netto baten uit de verkoop van grond en vastgoed in verhuur, minus de nettoboekwaarde hiervan en de gemaakte kosten, rekening houdend met de terugboeking van de voorziening voor groot onderhoud die eerder voor het verkochte vastgoed was getroffen, of ontvangen subsidies.

### Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	2022	2021
<b>RESULTAAT BOEKJAAR</b>	<b>72.050</b>	<b>52.635</b>
- Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	72.076	52.613
+ Uitkering over ingehouden winst in 2021	-26	0
<b>NOG UIT TE KEREN</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

## Waarde van het bedrijf op 31 december 2022

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

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

Deze waarden bedroegen (in €) voor 8.516.662 aandelen op 31 december 2022.

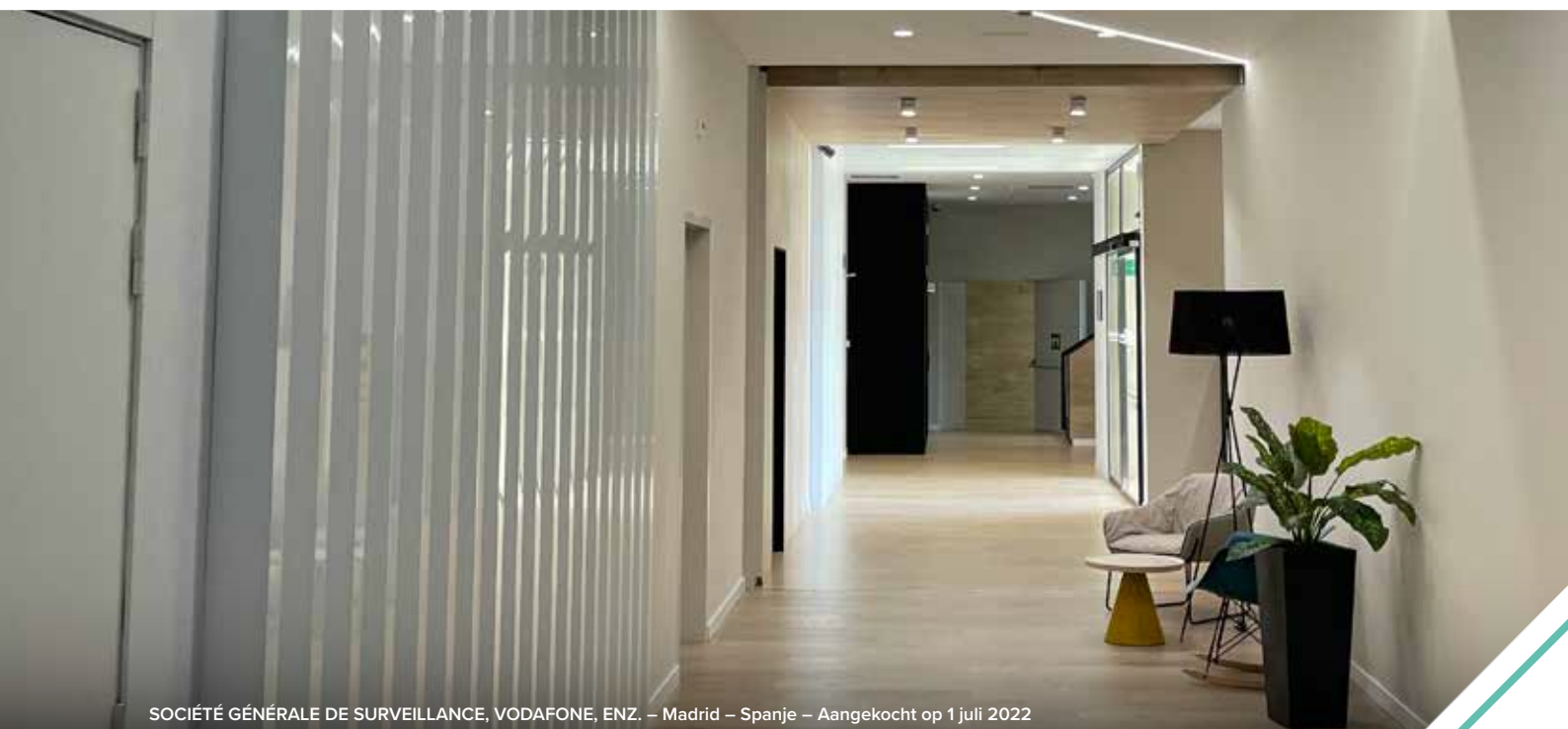
	2022 (in duizenden €)	2022 per aandeel (in €)	2021 (in duizenden €)	2021 per aandeel (in €)
Vastgoedbeleggingen	1.565.858	-	1.160.838	-
Overige netto activa <sup>[1]</sup>	-200.978	-	-137.909	-
<b>BOEKWAARDE</b>	<b>1.364.880</b>	<b>160,26</b>	<b>1.022.929</b>	<b>159,93</b>
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	1.525.759	-	1.184.483	-
Overige netto activa <sup>[2]</sup>	-200.978	-	-137.909	-
<b>LIQUIDATIEWAARDE</b>	<b>1.324.781</b>	<b>155,55</b>	<b>1.046.574</b>	<b>163,63</b>
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar	98.709	6,47%	74.928	6,33%
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	194.112	12,00%	152.932	12,00%
<b>VERVANGINGSWAARDE</b>	<b>1.617.602</b>	<b>189,93</b>	<b>1.274.434</b>	<b>199,25</b>

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

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2022 ontvingen.

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na de balansdatum te melden.



## INFORMATIE OVER DE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING

### Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten in duizenden €	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>VORDERINGEN OP HUURDERS</b>		
Vorderingen op huurders	12.206	7.748
Dubieuze vorderingen	2.836	1.595
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-424	-404
<b>TOTAAL</b>	<b>14.619</b>	<b>8.939</b>
<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>		
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	41.973	73.034
Vastgoedbeheerders	-	-
Aandeelhouders-debiteuren	4.213	5.324
Overige debiteuren	8.380	42.470
Vooruitbetaalde kosten	3.669	2.488
<b>TOTAAL</b>	<b>58.235</b>	<b>123.316</b>

### Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten in duizenden €	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Leningen	216.494	231.847
Kortlopende bankleningen	-	-
<b>TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>216.494</b>	<b>231.847</b>
<b>TOTAAL ONTVANGEN NETTO WAARBORGSOMMEN</b>	<b>10.584</b>	<b>6.656</b>
Huurders-crediteuren	1.446	469
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	5.615	3.733
Overheden en andere collectieve instellingen	44.234	54.187
Aandeelhouders-crediteuren	-	-
Schulden over de uitkering	7.805	4.698
Uitgestelde baten	17.874	11.400
Overige schulden	2.635	-
<b>TOTAAL OVERIGE SCHULDEN</b>	<b>79.610</b>	<b>74.485</b>

## INFORMATIE OVER DE RESULTATENREKENING

### Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2022	2021
Huren	99.789	70.534
Doorberekende lasten	15.990	10.166
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	1.415	728
Terugboeking van voorzieningen	55	-
Herindeling van vastgoedlasten	17.438	8.836
<b>TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED</b>	<b>134.687</b>	<b>90.264</b>

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 86% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

**Lasten van vastgoedactiviteiten (in duizenden €)**

	2022	2021
Lasten met hun tegenwaarde in baten	15.990	10.166
Werkzaamheden groot onderhoud	135	60
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	2.574	363
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten	23.666	10.170
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	62	37
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
<b>TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN</b>	<b>42.426</b>	<b>20.795</b>

De andere vastgoedlasten bedragen € 23.666 duizend en komen overeen met de mutatierechten van € 17.437 duizend.

**Bedrijfsbaten**

De bedrijfsbaten ter waarde van € 53.320 duizend bestaan uit de post herindeling van bedrijfslasten, inclusief inschrijvingscommissies van € 50.079 duizend.

**Bedrijfslasten**

In overeenstemming met de statuten van het vastgoedfonds heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2022 € 65.854 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- o 12,4% (exclusief belastingen) van de geïncasseerde huurinkomsten in de eurozone en 15,9% (exclusief belastingen) buiten de eurozone zijn door de beheermaatschappij ontvangen voor de beheerkosten van € 15.775 duizend;
- o 12% inclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 50.079 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 2.138 duizend bestaan uit vergoedingen en diverse kosten:

**Financieel resultaat**

Het financieel resultaat bedraagt -€ 2.737 duizend en bestaat voornamelijk uit rente op leningen van € 2.965 duizend en netto wisselkoerswinsten van € 219 duizend.

**Buitengewoon resultaat**

Geen.

**OVERIGE INFORMATIE****Niet in de balans opgenomen verplichtingen**

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen:

de ontvangen garanties komen overeen met de verbintenissen van onze huurders in het geval van niet-betaling.

Het gaat hier om verschillende soorten verbintenissen, namelijk:

- o bankgaranties voor 11%;
- o bedrijfsgaranties voor 89%.

**INFORMATIE OVER****TRANSACTIES MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN**

Geen.

## UITSPLITSING VAN DE VASTGOEDWAARDE

	2022		2021	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
<b>GROND EN VASTGOED IN VERHUUR<sup>[1]</sup></b>				
Kantoren	1.158.688	1.121.810	864.901	883.803
Industrie	40.075	41.338	40.075	41.553
Winkels	273.856	279.788	238.304	251.267
Logistiek	6.400	6.900	6.400	6.890
Gezondheidszorg	36.729	36.869	0	0
Hotels	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.515.748</b>	<b>1.486.704</b>	<b>1.149.680</b>	<b>1.183.513</b>

[1] Deze waarden komen overeen met de vastgoedportefeuille na aftrek van aankoopkosten en vaste activa in aanbouw.

### Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
<b>NEDERLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Utrecht Maarssebroeksedijk 2	3.557	03/05/2017	5.365	365	5.000	5.200
<b>WINKELS</b>							
	Maastricht – Muntstraat 15	545	31/07/2020	3.152	252	2.900	1.600
	Rotterdam Lijnbaan 52	1.624	31/07/2020	12.938	838	12.100	11.045
	NH Hotel Utrecht	18.056	23/09/2022	49.017	4.017	45.000	47.950
<b>SPANJE</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Barcelona – Alta	8.366	16/07/2021	25.136	686	24.450	24.800
	Madrid – Edificio Nodo	29.114	01/07/2022	71.137	1.267	69.870	70.000
<b>DUITSLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4.600	23/12/2017	7.539	674	6.865	5.080
<b>PORTUGAL</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Alcochete – N119 69	1.489	10/04/2018	2.811	66	2.745	3.200
	Sesimbra – E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1.470	10/04/2018	2.780	25	2.755	3.400
<b>LOGISTIEK</b>							
	Rio Maior – Nobre	9.943	19/07/2021	6.980	580	6.400	6.900
<b>IERLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Cherrywood – Cherrywood Business Park	7.379	16/09/2020	30.134	2.434	27.700	28.464
	Cork – Navigation Square	11.230	20/05/2021	67.078	4.803	62.275	62.900
<b>INDUSTRIE</b>							
	Drogheda Termonfeckin Road	1.057	22/09/2017	7.274	174	7.100	7.964

...

## Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
<b>POLEN</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Poznań – Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11/09/2018	20.410	110	20.300	20.800
	Poznań – Nowy Rynek	26.787	12/12/2019	37.369	108	37.261	36.660
	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	61.500
	Astris – Promienistych 1	13.708	30/12/2020	28.993	155	28.837	29.794
	Kapelanka	18.586	30/11/2021	54.496	132	54.364	43.404
	Axis	20.568	30/11/2021	42.385	102	42.283	58.891
<b>WINKELS</b>							
	Warschau – Mangalia 2a	5.813	18/12/2018	21.124	607	20.516	19.161
	Chelm – Rejowiecka 179a	8.464	12/12/2019	8.617	19	8.598	8.700
	Lublin – Mełgiewska 16	9.705	12/12/2019	9.903	93	9.811	10.200
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7.680	12/12/2019	7.982	19	7.963	8.200
<b>VERENIGD KONINKRIJK</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14/05/2018	29.055	1.674	27.381	21.986
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3.657	17/10/2018	13.583	904	12.678	11.275
	Sheffield - Riverside East	11.093	19/12/2018	28.968	1.676	27.292	23.395
	Glasgow 45 Robertson Street	7.154	15/02/2019	23.572	1.589	25.376	21.422
	Stoke – Shelton Boulevard	8.694	01/07/2019	12.589	828	13.217	11.388
	Leeds – 1 City Walk	5.872	09/08/2019	22.516	1.322	21.194	16.912
	Sale – 1 Dovecote Old Hall Road	5.861	04/11/2019	17.223	1.038	16.185	13.981
	Cannock – Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.129	22/11/2019	13.551	818	12.733	10.147
	Stockley Park 2 Roundwood Avenue	9.071	26/02/2020	50.823	2.694	48.128	42.678
	Nottingham – 1 Mere Way	2.673	26/06/2020	7.417	453	6.964	6.652
	Leatherhead – Keats House	5.263	22/07/2020	22.731	1.321	21.410	21.140
	Solihull – Lansdowne Gate	5.666	17/08/2020	22.465	1.308	21.157	20.858
	Guildford – Onslow House	8.289	13/10/2020	44.815	2.613	42.202	41.153
	Edinburgh Lochside Avenue	3.796	02/11/2020	13.148	823	12.325	11.951
	Leeds University – Park Row	2.466	13/11/2020	9.993	596	9.397	9.189
	Maidenhead – The Point	7.251	11/12/2020	45.710	2.507	43.203	39.913
	Reading	2.710	11/02/2021	11.770	669	11.101	8.456
	Newcastle	3.238	30/07/2021	11.986	711	11.276	9.020
	Liverpool	18.059	29/10/2021	47.891	2.765	45.126	40.589
	Crawley – Doosan House	12.014	19/01/2022	37.943	2.202	35.741	36.080
	Londen – 80 Old Street	1.715	02/09/2022	16.481	1.167	15.314	16.349
	Manchester – St James's Tower	8.167	20/06/2022	39.876	2.286	37.590	37.207
	Milton Keynes – Kents Hill – K1	2.497	19/08/2022	7.314	409	6.904	7.216
	Milton Keynes – Kents Hill – K2	3.764	19/08/2022	10.130	529	9.601	11.275
	Milton Keynes – Kents Hill – K3	1.219	09/12/2022	5.751	326	5.426	4.961
	Nottingham – Trinity House	9.755	31/05/2022	35.036	2.026	33.010	31.006
	Staines – 2 Causeway	4.386	25/11/2022	25.546	1.448	24.098	23.677
	Welwyn Garden City Albany Place	6.289	24/06/2022	19.042	1.050	17.991	17.532
	Wimbledon 22 Worple Road	3.703	23/12/2022	36.365	1.775	34.591	37.207



## Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2022 in duizenden €
<b>WINKELS</b>							
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6.297	11/06/2018	19.885	1.167	18.717	11.839
	Exeter – 223-226 High Street	2.894	30/11/2018	7.138	370	6.768	3.946
	Coalville – Retail Park	5.034	21/09/2018	12.054	855	11.199	11.557
	Glasgow – East Kilbride Retail Park	5.487	12/04/2019	13.026	882	14.253	17.307
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11.111	02/07/2019	24.051	1.402	22.649	26.496
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6.362	27/09/2019	12.766	756	12.010	10.937
	Leeds – 65-68 Briggate	1.688	12/11/2019	12.777	752	12.025	9.584
<b>GEZONDHEIDSZORG</b>							
	Hythe – Hythe View	1.612	31/03/2022	7.845	1.910	5.935	5.637
	Hythe – Balgowan House	1.065	31/03/2022	6.180	110	6.070	6.314
	Hythe – Saltwood Care Center	2.651	31/03/2022	9.138	136	9.002	9.133
	St Leonards – Mulberry House	2.542	31/03/2022	15.925	203	15.722	15.785
<b>INDUSTRIE</b>							
	Telford – Hortonwood 37	41.922	02/08/2019	34.102	1.128	32.975	34.393
<b>ITALIË</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Rome – Via Simone Martini	3.687	05/05/2020	8.159	259	7.900	7.520
<b>WINKELS</b>							
	Triëst – Viale XX Settembre 20	11.653	05/07/2019	11.710	310	11.400	14.500
<b>BELGIË</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Gent – Technologiepark-Zwijnaarde 122	13.608	01/10/2019	27.389	1.763	25.626	28.600
<b>NOORWEGEN</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Elverum – Retail Park	12.815	15/11/2019	19.702	778	18.924	20.925
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10.046	23/06/2020	18.611	679	17.933	20.088
<b>CANADA</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfrid Laurier	13.241	16/20/2020	16.138	550	15.588	19.200
<b>TOTAAL</b>		<b>606.311</b>		<b>1.580.347</b>	<b>71.559</b>	<b>1.515.748</b>	<b>1.486.704</b>

## Beheerkosten voor uw belegging

	Percentage	Grondslag	Bedrag 2022
Inschrijvingscommissie	12% inclusief belastingen	Inschrijvingsprijs	€ 50.079 duizend
Beheervergoeding in de eurozone	12,4% exclusief belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 2.169 duizend
Beheervergoeding buiten de eurozone	15,9% exclusief belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 13.606 duizend
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% inclusief belastingen	Netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs	€ 603 duizend
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1% exclusief belastingen	Bedrag van de werkzaamheden	0





# VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING



Snelheid, rendement en betrouwbaarheid (jarenlange expertise), kwaliteit van de adviezen en de gemakkelijke inschrijving.  ARNAUD L. D.

# VERSLAG VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

## Belangrijkste kenmerken op 31 december 2022

o Aandelenkapitaal	€ 1.277 miljoen
o Dividend 2022 (per aandeel)	€ 11,28
o IFI-waarde 2022* (per aandeel)	€ 171,60

\* Dit bedrag kan ingehouden worden bij de aandeelhouders die onderworpen zijn aan de Franse vermogensbelasting over onroerende zaken (IFI).

o Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.661 miljoen
o Aantal aandelen	8.516.662
o Aantal aandeelhouders	40.109
o Raming van het dividend in 2023 (per aandeel)	€ 9,75

## Overzicht van de taxaties van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door de taxateur

Elk gekocht gebouw is in december 2022 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 kapitalisatiemethode en de samenhang van de verkregen waarden wordt vervolgens vergeleken met gelijksoortige transacties. Deze taxatie wordt in de komende vier jaar geactualiseerd.

## Ontwikkeling van de huuropbrengsten en -lasten

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 100% van de globale inkomsten van het vastgoedfonds op 31 december 2022. Met andere woorden: bijna 100% van de inkomsten is afkomstig uit huuropbrengsten. De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

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

De totale netto lasten vertegenwoordigen 27,8% van de door de CORUM XL gefactureerde huren.



## Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Totaal oppervlak (m <sup>2</sup> )	574.207	480.618	393.650	280.332	86.845	22.744
Leegstand (m <sup>2</sup> )	22.288	11.596	1.226	876	0	0
Fysieke bezettingsgraad <sup>[1]</sup>	96,95%	98,5%	99,7%	99,9%	100%	100%
Financiële bezettingsgraad <sup>[2]</sup>	99,02%	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 vastgoedfondsen onderling niet kunnen worden vergeleken.

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

### Leegstand per 31 december 2022, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten

- o 1 in Madrid – Nodo (6.031 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Warschau F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Cork (3.100 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Manchester St James (2.453 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Warschau LBP (1.157 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Krakau – Axis (694 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Kents Hill K1 & K2 (420 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Krakau (320 m<sup>2</sup>)
- o 1 in Reading (257 m<sup>2</sup>)

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

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Gezondheidszorg	Hotels	Totaal
Frankrijk	0	0	0	0	0	0
Europa	75,2	15,2	4,2	2,4	3,2	100
<b>TOTAAL</b>	<b>75,2</b>	<b>15,2</b>	<b>4,2</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>	<b>100</b>

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

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Gezondheidszorg	Hotels	Totaal
Frankrijk	0	0	0	0	0	0
Europa	63,6	21,1	11,4	1,3	2,5	100
<b>TOTAAL</b>	<b>63,6</b>	<b>21,2</b>	<b>11,4</b>	<b>1,3</b>	<b>2,5</b>	<b>100</b>

# RAPPORT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons eerste rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de maatschappij voor het boekjaar dat op 31 december 2022 is afgesloten.

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

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

Op 7 maart 2023 is de Raad van Toezicht van CORUM XL bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit van het vastgoedfonds en de boekhouding die u eerder in dit rapport zijn gepresenteerd te controleren, in het bijzonder de honoraria die betaald zijn aan de beheermaatschappij.

CORUM XL heeft in het jaar 2022 € 417 miljoen opgehaald, wat de kapitalisatie van het vastgoedfonds op € 1.661 miljoen brengt voor 40.109 aandeelhouders op 31 december 2022.

In het boekjaar 2022 hebben de aandeelhouders € 50.079 duizend aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij. De beheerkosten bedroegen € 15.675 duizend.

We hebben geen opmerkingen over de gecontroleerde jaarrekening, na kennis te hebben genomen van het rapport van de accountants, die zich ertoe verbinden de rekeningen van onze maatschappij zonder voorbehoud goed te keuren.

In de loop van het jaar 2022 zijn er uitsluitend beleggingen in het buitenland gedaan met de aankoop van 15 nieuwe vastgoedactiva voor een totaalbedrag van € 421 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De panden zijn in gebruik als kantoren (78%), hotels (12%) en gezondheidszorg (10%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 6,7%. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten is 9,8 jaar voor nieuwe huurders. In 2022 zijn ook twee panden verkocht, en is een kapitaalwinst van € 2,5 miljoen uitgekeerd aan de aandeelhouders, op basis van het aantal aandelen in bezit.

Op 31 december 2022 is de vastgoedportefeuille van CORUM XL verspreid over 11 landen, waarvan 4 buiten de eurozone (Verenigd Koninkrijk, Canada, Polen en Noorwegen). De panden zijn in gebruik als kantoren (75%), winkels (15%), industrie en logistiek (5%), hotels (3%) en gezondheidszorg (2%). De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten is 6,56 jaar.

Dankzij de gevoerde beleggingsstrategie wordt een brede diversifiëring verkregen, zowel wat betreft regio's en activiteitensectoren als valuta's. Dit vastgoed is vrijwel volledig verhuurd met een fysieke bezettingsgraad van 96,95% (gemiddelde driemaandelijke fysieke bezettingsgraad: totaal oppervlak van de verhuurde gebouwen/totaal oppervlak in eigendom) en een financiële bezettingsgraad van 99,02% (totaal van de driemaandelijke financiële bezettingsgraad: gefactureerde huren/factureerbare huren).

Ons fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt beleggingskansen aangrijpen. De kapitalisatie van CORUM XL wordt nog altijd beheerst, waarbij € 2 miljoen van het opgehaald kapitaal op 31 december 2022 niet was geïnvesteerd.

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

- o om de wijziging van artikel 6.2 van de statuten 'Statutair aandelenkapitaal' en daaruit voortvloeiende wijzigingen goed te keuren;
- o om het schrappen van artikel 17.5 'Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden aan vastgoed' goed te keuren.

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

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

Voorzitter van de Raad van Toezicht

**PIERRE CLASQUIN**

# RAPPORT VAN DE ACCOUNTANTS

MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING  
VAN HET BOEKJAAR DAT OP 31 DECEMBER 2022 IS AFGESLOTEN

Aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering

## Oordeel

In het kader van de taak die ons is opgedragen door de Algemene Aandeelhoudersvergadering hebben wij de jaarrekening van de SCPI CORUM XL gecontroleerd met betrekking tot het boekjaar dat op 31 december 2022 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag.

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

## Basis voor het oordeel

### Referentiesysteem van de audit

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

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

### Onafhankelijkheid

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten zoals voorzien in het Franse wetboek van koophandel en de ethische code behorend bij het beroep van accountant, over de periode van 1 januari 2022 tot de datum van ons verslag.

## Onderbouwing van de beoordelingen

Krachtens de bepalingen van artikel L. 823-9 en R. 823-7 van het wetboek van koophandel met betrekking tot de onderbouwing

van onze beoordelingen stellen wij u in kennis van de volgende beoordelingen die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren voor de audit van de jaarrekening voor dit boekjaar.

Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Wij geven geen oordeel over de afzonderlijke onderdelen van deze jaarrekening.

Zoals vermeld in de toelichting b) 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. Ons werk bestond voornamelijk uit het kennismaken van de procedures die door de beheermaatschappij zijn geïmplementeerd en het beoordelen van de redelijkheid van de veronderstellingen en methoden die door de onafhankelijke taxateur zijn 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 aanmerkingen op de oprechtheid en de overeenstemming met de jaarrekening van de informatie in het door de beheermaatschappij opgestelde jaarverslag en in de andere documenten over de financiële positie en de jaarrekening die aan de aandeelhouders zijn toegestuurd.

Wij bevestigen de getrouwheid en consistentie met de jaarrekening met betrekking tot de betalingstermijnen vermeld in artikel D. 441-6 van het Franse wetboek van koophandel.

## 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 het vastgoedfonds 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 het vastgoedfonds 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 het vastgoedfonds 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 auditprocedures met het oog op deze risico's en verzamelt 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 de interne controle die voor de audit relevant is, om auditprocedures te definiëren die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn, maar niet met als doel een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de gebruikte boekhoudmethodes en de redelijkheid van de door de beheermaatschappij gemaakte boekhoudkundige ramingen, evenals de informatie daarover in de jaarrekening;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de toepassing van het continuïteitsbeginsel door de beheermaatschappij 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 het vastgoedfonds om de 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 3 april 2018

De accountant

PricewaterhouseCoopers Audit

**JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER**



# SPECIAAL RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

## OVER DE OVEREENKOMSTEN TUSSEN VERBONDEN PARTIJEN

ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERING TER GOEDKEURING VAN DE JAARREKENING  
INZAKE HET BOEKJAAR DAT OP 31 DECEMBER 2022 IS AFGESLOTEN

Aan de aandeelhouders,

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

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

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

### Overeenkomsten voorgelegd ter goedkeuring van de Algemene Aandeelhoudersvergadering

Wij informeren u dat wij geen bericht hebben gehad over een overeenkomst die in het afgelopen boekjaar is afgesloten en die voorgelegd moet worden aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering op grond van de bepalingen van artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

### Reeds door de Aandeelhoudersvergadering goedgekeurde overeenkomsten

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

Overeenkomstig de statutaire bepalingen van de beheermaatschappij (artikel 17) zijn wij ervan in kennis gesteld dat de volgende overeenkomsten, die reeds in vorige jaren door de Algemene Vergadering zijn goedgekeurd, ook tijdens het afgelopen boekjaar zijn gerealiseerd.

Bij de beheermaatschappij CORUM AM:

#### o 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 2022 is de inschrijvingscommissie € 50.078.673.

#### o 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;
- > buiten de eurozone is deze vastgesteld op 16,80% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten en financiële baten.

Op 31 december 2022 is de beheervergoeding € 15.775.471.

#### o Overdrachtscommissie

Op 31 december 2022 is de overdrachtscommissie nihil.

#### o Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

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

Op 31 december 2022 is de commissie over de vermogenswinst op vastgoed € 602.500.

#### o 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 2022 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 3 april 2018

De accountant

PricewaterhouseCoopers Audit

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

# RAPPORT COMPLIANCE EN INTERNE AUDIT

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

De compliance en interne controle van CORUM Asset Management worden gewaarborgd door het hoofd Compliance en Interne Controle (RCCI) en door haar team voor compliance en interne controle.

In het kader van de bepalingen zoals voorgeschreven in het algemeen reglement van de Franse Autoriteit Financiële Markten (AMF) beschikt CORUM Asset Management over een intern controle- en compliancesysteem dat op de volgende beginselen berust:

- o een activiteitenprogramma, een geheel van regels en geformaliseerde procedures;
- o een deugdelijk informatiesysteem en betrouwbare instrumenten;
- o een effectieve scheiding van operationele- en controle-taken;
- o een risicobeheersings- en controlesysteem;
- o dekking van alle activiteiten en risico's van de maatschappij;
- o toezicht op en controle van dienstverleners.

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

### Nalevingsorganisatie

Het Compliance-team, dat rapporteert aan de RCCI, moet ervoor zorgen dat de producten, processen en procedures van CORUM Asset Management voldoen aan plaatselijke, Europese en internationale eisen.

Daartoe heeft de afdeling Compliance een reglementair controlesysteem opgezet, waardoor zij alert kan zijn op wijzigingen in de regelgeving of in de jurisprudentie, in het belang van de beheermaatschappij en haar cliënten.

Alle contractuele documenten en alle promotie- of informatiedocumenten zijn onderworpen aan een verplichte controle

vooraf. Het onderzoek van de documentatie van CORUM XL wordt gearchiveerd in software waarmee goedkeuringen of afwijzingen van de afdeling Compliance vastgelegd kunnen worden.

Bovendien heeft het Compliance-team een klachtenafhandelingsstelsel opgezet waarmee het elk verzoek van onze klanten afzonderlijk kan volgen. Anderzijds worden externe fraudegevallen bij potentiële slachtoffers ook specifiek gevolgd. CORUM Asset Management zorgt ervoor dat de aandeelhouders van de door hun beheerde vastgoedfondsen en hun prospects op de hoogte zijn van de beste werkwijzen en reacties om zich in te dekken tegen het risico van fraude. Bovendien werkt de Franse Autoriteit Financiële Markten in het kader van haar opdracht om beleggers te beschermen regelmatig een zwarte lijst bij van niet-toegestane en frauduleuze websites. Zij publiceert regelmatig waarschuwingen aan beleggers en heeft een opsporingsinstrument geïmplementeerd onder de naam AMF PROTECT EPARGNE.

Tot slot worden overeenkomstig de AMF-procedures ook transacties met betrekking tot beleggingen, wederverhuur en verkopen systematisch onderzocht.

### Reglementaire begeleiding van de operationele teams

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

Het bestaande opleidingsplan bepaalt dat elke medewerker een specifieke training in de nalevingsregels krijgt. Zo zijn alle medewerkers in het boekjaar 2022 geschoold en bewust gemaakt van deze kwestie. Ze hebben ook een specifieke training gehad over de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Het Compliance-team zorgt eveneens voor de transparantie

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

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

Het intern beleid van de beheermaatschappij, in het bijzonder op het gebied van belangenverstrengeling of de afhandeling van klachten, kan op de website [www.corum.nl](http://www.corum.nl) geraadpleegd worden en is op verzoek verkrijgbaar.

De beheermaatschappij past bij het fondsbeheer geen ESG-criteria toe in de zin van de SFDR-verordening<sup>[1]</sup>. Toch houdt CORUM Asset Management bij de selectie van nieuwe beleggingen rekening met een aantal criteria op het gebied van duurzaamheid die het relevant acht, zonder dat deze overwegingen met betrekking tot milieu-, sociale en governancecriteria ('ESG-criteria') een verbintenis van de beheermaatschappij vormen.

#### De opzet van de interne controle

Op deze wijze beschikt CORUM Asset Management over een permanent en periodiek controlesysteem.

Het bestaande controlesysteem is gebaseerd op drie pijlers:

- o operationele controles op het 1<sup>e</sup> niveau, uitgevoerd door de medewerkers van de operationele afdelingen;
- o permanente controles op het 2<sup>de</sup> niveau, uitgevoerd door het interne controleteam, dat regelmatig verslag over zijn werkzaamheden en aanbevelingen uitbrengt aan leidinggevenden en bestuursorganen;
- o periodieke controles op het 3<sup>de</sup> niveau: apart en onafhankelijk van de permanente controle, met betrekking tot alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij en fondsen in beheer, en volgens een meerjarig auditplan. De audit- en risicocommissie presenteert ook haar werkzaamheden en aanbevelingen aan de leidinggevenden en bestuursorganen en zorgt voor regelmatige feedback over de resultaten van de audits, toezicht op de processen inzake het fondsbeheer en een onafhankelijk advies over de risicoblootstelling van de beheermaatschappij.

De controles worden uitgevoerd volgens een driejaarlijks controleplan en kunnen aangepast worden, afhankelijk van de activiteit en veranderingen in de regelgeving. Het controleplan voor 2023 integreert de thema's van het jaarlijks controleverslag dat elk jaar bij de Franse AMF

wordt ingediend, evenals de belangrijkste toezichtsgebieden van de regelgever, zoals het toezicht op externe IT-aanbieders (met name clouddiensten), de kwaliteit van de data en de bescherming van de beleggers via de verspreide informatie.

De belangrijkste doelstellingen van de interne controle zijn, zowel voor CORUM Asset Management als voor de door CORUM beheerde fondsen:

- o bescherming van de activa;
- o bescherming van de belangen van klanten;
- o transparantie van heldere, nauwkeurige en niet-misleidende informatie;
- o beveiliging van vastgoedtransacties;
- o naleving van de regels en strategie voor het beheer, overeenkomstig de wettelijke en voorgeschreven documentatie;
- o het voorkomen van mogelijke belangenconflicten.

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

#### Risicobeheer

Het risicobeheerssysteem heeft een dubbele functie: het adviseren en bijstaan van de operationele eenheden en de leidinggevenden en anderzijds toezien op de degelijkheid en de juiste toepassing van de ingevoerde systemen. Voor deze taken worden de risico's van de beheermaatschappij periodiek in kaart gebracht om indien nodig het bestaande risicobeheerssysteem aan te passen. Ook vinden er controles plaats die de beheermaatschappij waarschuwen voor het optreden van operationele of financiële risico's.

#### De uitdagingen van 2023

In dit digitale tijdperk gebruikt CORUM Asset Management instrumenten waarmee het systeem en vooral de controles op het 1<sup>e</sup> en 2<sup>de</sup> niveau gedigitaliseerd kunnen worden.

In 2023 zal de beheermaatschappij van dienstverlener wisselen voor het filteren van klantgegevens ten aanzien van de internationale sanctielijsten van de Europese Unie, het Office of Foreign Assets Control (OFAC), enz. Zij zal ook een instrument aanschaffen dat automatisch een ML/TF-score toekent voor elke klant en elke transactie.

CORUM Asset Management beschikt over een intern controle-instrument om de controles van alle entiteiten van CORUM op eensluidende wijze te documenteren, een controletraject in stand te houden en het tempo van de uitvoering van de controles in realtime te kunnen volgen.

[1] Verordening (EU) 2019/2088 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector.

## Niet-financiële informatie (SFDR-verordening en taxonomie)

CORUM XL houdt niet gelijktijdig rekening met sociale, milieu- en bestuurlijke criteria. De beleggingen die aan dit financiële product ten grondslag liggen, houden geen rekening met de criteria van de Europese Unie voor duurzame economische activiteiten op milieugebied.

## Beheer van liquiditeit en schulden

Om de liquiditeit van CORUM XL 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 portefeuille. 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 gecombineerde Algemene Aandeelhoudersvergadering van 10 mei 2022 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van het vastgoedfonds voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 800 miljoen en geeft deze laatste toestemming om alle garanties te verlenen voor de inschrijving op deze leningen, in het bijzonder in de vorm van hypotheken of dekkingsinstrumenten, binnen de limiet van 40% van de taxatiewaarde van de vastgoedactiva, verhoogd met de instroom van nog niet geïnvesteerde middelen, na aftrek van kosten. De schuld van CORUM XL bedroeg op 31 december 2022 14,2%.

## Onafhankelijke taxatie

Overeenkomstig de regelgeving is een onafhankelijke interne taxateur 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.

## Mededeling aan de aandeelhouders

Het informeren van de aandeelhouders is een van de prioriteiten van CORUM Asset Management. Om die reden

bevatten de informatiebulletins die de aandeelhouders het gehele jaar door ontvangen (*Highlights*, jaarverslag, enz.) kernindicatoren, zodat ze de actualiteit en de ontwikkeling van CORUM XL op transparante wijze kunnen volgen. Voor aandeelhouders is een jaarlijks bijgewerkt essentiële-informatiedocument beschikbaar, dat ondergebracht is bij alle wettelijke documentatie.

## Beloningsbeleid

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

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedragen € 5.827 duizend voor 58 (FTE) medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 80% uit vaste vergoedingen en voor 20% uit variabele vergoedingen.

Het totaalbedrag van de beloning van de senior managers en medewerkers van CORUM Asset Management wiens activiteiten grote invloed hebben op het risicoprofiel van het vastgoedfonds is € 2.133 duizend.



# ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE GECOMBINEERDE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING

VAN 18 APRIL 2023

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

## Gewone besluiten

### Eerste besluit

*Rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant; jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2022 is afgesloten; verlening van decharge aan de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht*

Na voorlezing van de rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant, keurt de Algemene Aandeelhoudersvergadering al deze rapporten goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2022, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 72.049.973,03 en een nominaal aandelenkapitaal van € 1.277.499.255,98.

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

### Tweede besluit

*Bestemming van het resultaat op 31 december 2022*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering besluit, na voorlezing van het rapport van de beheermaatschappij en het rapport van de accountant, om het resultaat van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 als volgt te bestemmen:

Nettoresultaat op 31 december 2022	€ 72.049.973,03
Ingehouden winst	€ 52.241,95
Beschikbaar resultaat	€ 72.102.214,98
Dividend	€ 72.076.307,42
Ingehouden winst na bestemming	€ 25.907,56

### Derde besluit

*Boekwaarde, liquidatiewaarde en vervangingswaarde*

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

	Globaal voor het vastgoedfonds	Per aandeel
Boekwaarde	€ 1.364.880.044,96	€ 160,26
Liquidatiewaarde	€ 1.324.780.786,46	€ 155,55
Vervangingswaarde	€ 1.617.602.149,08	€ 189,93

### Vierde besluit

*Rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen*

Na voorlezing van het rapport van de Raad van Toezicht en het speciale rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen conform artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer, neemt de Algemene Aandeelhoudersvergadering akte van deze rapporten en stemt zij in met de inhoud.

### Vijfde besluit

*Dividenden op uitzonderlijke kapitaalwinsten*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering bekrachtigt de uitkering van het positieve saldo van de post 'winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed' ter hoogte van € 1.875.436,73 bruto, oftewel € 1.490.925,32 netto, door de beheermaatschappij betaald in de vorm van een interim-dividend, overeenkomstig de statutaire bepalingen, op basis van het aantal aandelen waarop op de laatste dag van de maand vóór de uitkering is ingeschreven en betaald aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.

### Zesde besluit

#### *Benoeming van een accountant*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering, die vaststelt dat het mandaat van de accountant is afgelopen, benoemt voor een periode van zes (6) jaar, d.w.z. tot de Algemene Aandeelhoudersvergadering die zich zal uitspreken over de rekeningen van het boekjaar eindigend op 31 december 2028, de firma CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS, vertegenwoordigd door de heer Stéphane Lipski, met maatschappelijke zetel te 19 rue Clément Marrot 75008 Parijs, Frankrijk, tot accountant, en Rémi Savournin, met maatschappelijke zetel te 19 rue Clément Marrot 75008 Parijs, Frankrijk, tot plaatsvervangend accountant.

### Zevende besluit

#### *Handhaven van het aantal leden van de Raad van Toezicht*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering neemt akte van het aflopen van het mandaat van acht leden van de Raad van Toezicht en stelt voor om nieuwe verkiezingen te houden om de vacatures te vervullen. Zij herinnert eraan dat de leden van de Raad van Toezicht uit de aandeelhouders worden benoemd voor een termijn van drie (3) jaar en overeenkomstig de bepalingen van de statuten herkiesbaar zijn.

Nadat de Algemene Aandeelhoudersvergadering heeft geconstateerd dat artikel 18 van de statuten 'Benoeming van de Raad van Toezicht' vooral bepaalt dat genoemde Raad 'is samengesteld uit ten minste zeven en ten hoogste twaalf leden', besluit zij het huidige aantal van acht (8) leden voor de Raad van Toezicht te handhaven.

### Achtste besluit

#### *Verkiezing van de leden van de Raad van Toezicht*

Elke aandeelhouder moet een zodanige keuze maken dat deze slechts stemt op een maximaal aantal kandidaten, dat gelijk is aan het aantal vacatures. Er wordt aan herinnerd dat aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering wordt voorgesteld het aantal leden van de Raad van Toezicht op acht (8) te houden. Als gevolg hiervan zullen, mits dit besluit wordt aangenomen, slechts de acht (8) kandidaten die de meeste stemmen hebben gekregen, worden gekozen.

Alleen de acht (8) kandidaten met het hoogste aantal stemmen van de aandeelhouders uit onderstaande kandidatenlijst worden benoemd tot lid van de Raad van Toezicht:

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

- o **BA CONSEIL SASU**, eigenaar van 793 aandelen, vertegenwoordigd door **Benjamin André**, met maatschappelijke zetel te 4 rue du Moulin Joly, 75011 Parijs
- o **Lesly Bapté**, eigenaar van 758,75 aandelen, wonende te Quartier Boé, 97280 Le Vauclin, geboren op 12 mei 1986, taxateur
- o **Guillaume Delbecq**, eigenaar van 825 aandelen, wonende te 28 boulevard du Roi, 78000 Versailles, geboren op 25 mei 1973, projectmanager bij een verzekeringsmaatschappij
- o **FINANCIÈRE DE L'AQUEDUC SCP**, vertegenwoordigd door **Pierre Clasquin**, eigenaar van 5.295 aandelen, met maatschappelijke zetel te 3 bis av. Rapp, 78340 Les Clayes Sous-Bois

- o **Alain Joye**, eigenaar van 734 aandelen, wonende te 3 ter rue Champrier, 92500 Rueil-Malmaison, geboren op 27 februari 1963, vakspecialist
- o **Marie-Hélène Macquet**, eigenaar van 303 aandelen, wonende te 64 route de la Mairie, 64121 Montardon, geboren op 15 juni 1957, gepensioneerd
- o **Emmanuel Masset**, eigenaar van 365 aandelen, wonende te 122 av. Victor Hugo, 75116 Parijs, geboren op 3 juli 1970, advocaat
- o **Stéphane Tortajada**, eigenaar van 1.000 aandelen, wonende te 15 avenue Foch, 75116 Parijs, geboren op 11 oktober 1972, lid van de Raad van Bestuur en financieel directeur van KLEPIERRE SA

Aandeelhouders die zich kandidaat stellen (in alfabetische volgorde):

- o **Julien Courty**, eigenaar van 2.020 aandelen, wonende te 53 rue des Vallées, 91800 Brunoy, geboren op 4 oktober 1984, integrator van analyserregels voor logistieke ondersteuning
- o **Christophe Daniel**, eigenaar van 600 aandelen, wonende te 15 rue du Pont, 49123 Ingrandes-Le Fresne sur Loire, geboren op 9 januari 1977, financial engineer vermogensbeheer
- o **David Diano**, eigenaar van 778 aandelen, wonende te 8 rue Docteur Osman Duquesnay, 97290 Le Marin, geboren op 29 juni 1977, manager van een onderneming die ondernemingen begeleidt bij het optimaliseren van hun financieel en organisatorisch beheer
- o **Lionel Desmarthon**, eigenaar van 121 aandelen, wonende te 4 bld de l'Espérance 42155, Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-Loire, geboren op 17 november 1985, gerechtsdeurwaarder
- o **Jean-Louis Lourties**, eigenaar van 100,56 aandelen, wonende te 48 rue Lamarck, 75018 Parijs, geboren op 21 augustus 1965, oprichter en directeur van verzekeringsmakelaarskantoor nikkel SAS
- o **Louis Montagne**, eigenaar van 110,37 aandelen, wonende te 12 allée du Chasse-Marée, 44600 Saint-Nazaire, geboren op 16 juli 1983, financieel directeur van een keten van opticiens
- o **PALO ALTO SARL**, vertegenwoordigd door **Sylvain Melinand**, eigenaar van 776 aandelen, met maatschappelijke zetel te 16 rue du Bois Levret, 38550 Saint-Maurice-l'Exil
- o **Cyril Perrault**, eigenaar van 600 aandelen, wonende te 13 rue Fenelon 75010 Parijs, geboren op 9 april 1977, adjunct-directeur interne audit van de AXA Groep
- o **Matthieu Pflieger**, eigenaar van 128 aandelen, wonende te Reforma 222, 06600 Mexico City, Mexico, geboren op 3 november 1991, Business Finance Manager bij Maersk
- o **Isabelle Prévost**, eigenaar van 728 aandelen, wonende te 55 rue des Orisiers, 69560 Sainte-Colombe, geboren op 2 december 1970, voorzitter en directeur van ID EST Conseils, voorzitter van Logigro en EEF MENC0

### Negende besluit

#### *Aan de Raad van Toezicht toegekende presentievergoedingen*

Conform artikel 18 van de statuten stelt de Algemene Aandeelhoudersvergadering op voorstel van de beheermaatschappij een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2023. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt presentievergoedingen, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de Algemene Aandeelhoudersvergadering en die verdeeld worden onder de leden, naar rato van hun aanwezigheid op de vergaderingen.

De leden van de Raad van Toezicht hebben in het kader van hun functie en op vertoon van de bewijsstukken ook recht op reiskostenvergoeding.

**Tiende besluit**

*Vaststelling van de limiet voor leningen*

Onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering van het besluit tot verhoging van het statutair maximumkapitaal stelt de Algemene Aandeelhoudersvergadering de maximale hoogte van de leningen en rekening-courant kredieten die de beheermaatschappij op naam van CORUM XL mag aangaan vast op € 1.200.000.000 en geeft toestemming om alle garanties te verlenen, in het bijzonder hypotheeken 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.

**Buitengewone besluiten**

**Elfde besluit**

*Wijziging van artikel 6.2 van de statuten 'Statutair aandelenkapitaal' en daaruit voortvloeiende wijzigingen*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering beslist, zich uitsprekend over de vereiste voorwaarden van quorum en meerderheid, om het maximale statutaire kapitaal te verhogen van twee miljard euro (€ 2.000.000.000) tot drie miljard euro (€ 3.000.000.000).

Bijgevolg beslist de Algemene Aandeelhoudersvergadering om artikel 6.2 van de statuten te wijzigen, dat nu als volgt luidt:

**'ARTIKEL 6.2 – STATUTAIR AANDELENKAPITAAL**

*Het maximaal toegestane statutaire aandelenkapitaal is vastgesteld op drie miljard euro (€ 3.000.000.000). De beheermaatschappij heeft krachtens de statuten toestemming om het aandelenkapitaal te verhogen tot dit maximale bedrag van drie miljard euro (€ 3.000.000.000) door de uitgifte van nieuwe aandelen, zonder echter verplicht te zijn dit bedrag binnen een bepaalde termijn te bereiken.'*

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

**Twaalfde besluit**

*Schrappen van artikel 17.5 van de statuten betreffende de commissie voor werkzaamheden aan het vastgoed*

De Algemene Aandeelhoudersvergadering, zich uitsprekend over de vereiste voorwaarden van quorum en meerderheid, beslist om artikel 17.5 van de statuten betreffende de commissies voor werkzaamheden aan het vastgoed te schrappen.

**Dertiende besluit**

*Bevoegdheden voor formaliteiten*

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



AAB – Krakau – Polen – Aangekocht op 30 november 2021





ŻABKA POLSKA – Poznań – Polen – Aangekocht op 12 december 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 van de Raad van Toezicht

- SCI Financière de l'Aqueduc, vertegenwoordigd door de heer Pierre Clasquin – Voorzitter van de Raad van Toezicht
- SAS BA Conseil, vertegenwoordigd door de heer Benjamin André – Lid
- Mw. Marie-Hélène Macquet – Lid
- Dhr. Emmanuel Masset – Lid
- Dhr. Stéphane Tortajada – Lid
- Dhr. Lesly Bapté – Lid
- Dhr. Guillaume Delbecq – Lid
- Dhr. Alain Joye – Lid

### CORUM XL

Handels- en vennootschapsregister van Parijs 824 562 581  
1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk – Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland  
AMF-goedkeuring SCPI nr. 19-10 van 28 mei 2019  
(wijzigt goedkeuring SCPI nr. 17-05 van 17 maart 2017)

## Beheermaatschappij

CORUM Asset Management, goedgekeurd door de Franse AFM op 14 april 2011 onder nr. GP-11000012 en op grond van de AIFM-richtlijn, gevestigd te 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk, een vereenvoudigde aandelenvennootschap met een kapitaal van € 600.000, ingeschreven bij het handels- en vennootschapsregister Parijs onder nummer 531 636 546.

## Taxateur

Jones Lang Lasalle (JLL)  
40-42 rue de la Boétie, 75008 Parijs, Frankrijk

Het mandaat van dit bedrijf verstrekt op de datum waarop de Algemene Aandeelhoudersvergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2026 is afgesloten.

## Accountants

### Hoofdaccountant:

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

### Plaatsvervangend accountant:

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


Zijn mandaat verstrekt na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarin de jaarrekening van het boekjaar 2022 wordt goedgekeurd.

## Bewaarder

CACEIS Bank France  
1-3 place Valhubert, 75013 Parijs, Frankrijk

Ontwerp, uitvoering en druk:

AGENCEZEBRA.COM

 PEFC 10-32-2225 / Certifié PEFC / pefc-france.org



# CORUM HIJST DE ZEILEN



CORUM L'Épargne is meer dan alleen een sponsor, het is een heel bedrijf waarmee wij samen een ambitieus langetermijnproject opzetten. ”

**NICOLAS TROUSSEL**  
SCHIPPER VAN DE IMOCA CORUM L'ÉPARGNE

## Terug naar 2022

Een jaar in het teken van uitdagingen en veerkracht. Na een fraaie start in het koppeloton tijdens de Guyader Bermudes 1000 Race, de eerste race van het jaar, moest Nicolas Troussel door schade aan de kiel helaas opgeven. In de maanden erna is de IMOCA CORUM L'Épargne gerepareerd en geoptimaliseerd, waarbij ons team keihard en met niet-aflatende solidariteit heeft gewerkt.

Op 9 november kon Nicolas eindelijk starten in de beroemde Route du Rhum, om na 13 dagen, 20 uur, 57 minuten en 2 seconden in Guadeloupe te finishen. Dit was de eerste keer dat Nicolas met de CORUM L'Épargne solo de Atlantische Oceaan overstak.

In de eerste helft van 2023 is de boot technisch ingrijpend gemodificeerd om zo goed mogelijk te presteren bij de races van dit jaar en tijdens de Vendée Globe 2024.

## Precies de manier waarop CORUM te werk gaat

Dit zeilproject is gebaseerd op de sterke waarden die sinds onze oprichting in 2011 onderdeel zijn van ons DNA. Het project is de vaandeldrager van ons merk en staat symbool voor transparantie, onafhankelijkheid, innovatie en prestatiedrang. Net als onze beleggingsproducten vereist zeilen ieders volledige en langdurige inzet.



## SPORTIEF PROGRAMMA 2023



- o **19 tot 24 september:**  
Défi Azimut (Lorient)
- o **29 oktober:**  
Transat Jacques Vabre  
(Le Havre > Martinique)
- o **Begin december:**  
Terug naar de thuisbasis  
(Martinique > Lorient)

### De belangstelling voor uw belegging

Dit project is een echte showcase voor het merk en helpt de aandacht van nieuwe klanten te trekken en hun vertrouwen te winnen. De keuze van CORUM L'Épargne om een eigen IMOCA te bezitten, wordt gerechtvaardigd door de financiële voordelen voor u als beleggers. We leggen het graag uit.

Het is belangrijk om te weten dat wanneer we een communicatie-actie financieren, we dat niet met uw belegging doen. Deze uitgaven worden niet bekostigd met het deel van uw belegging dat wij willen laten groeien. U betaalt ons voor het beheer van de spaarproducten waarin u heeft belegd (vastgoedfonds, obligatiefondsen, levensverzekeringen). Met deze inkomsten – en dus met ons eigen geld – financieren wij onze acties om het merk CORUM te promoten. Uw belegging wordt hiervoor niet gebruikt.

Naamsbekendheid is natuurlijk belangrijk voor de groei van onze beleggingsmaatschappij. Maar het is ook belangrijk voor uw belegging. Ten eerste, hoe meer beleggers in een van onze vastgoedfondsen investeren, des groter en gediversifieerder dit fonds zal zijn, omdat het meer panden kan aankopen en aan meer huurders kan verhuren. En zoals u weet, biedt deze grotere diversificatie een betere bescherming tegen risico's, zoals het risico van leegstand of van mogelijk onbetaalde huren.

Daarnaast biedt de komst van nieuwe beleggers een werkelijk voordeel voor onze klanten. Nieuwkomers verbeteren de liquiditeit van hun investering. Als de vastgoedfondsen goed presteren, krijgen ze meer naamsbekendheid en wordt het makkelijker om uw aandelen te verkopen als u ze in geld wilt omzetten. Terwijl in de vastgoedsector een belegger die zijn geld wil terugkrijgen zijn pand moet verkopen, biedt het vastgoedfonds meer flexibiliteit. Als een nieuwe belegger geld in het vastgoedfonds steekt, kunt u uw inleg binnen enkele dagen terugkrijgen.





# CORUM XL

Herengracht 338,  
1016 CG Amsterdam,  
Nederland  
Tel. +31 (0)20 237 19 10

[www.corum.nl](http://www.corum.nl)