

2023

JAARVERSLAG

Uw belegging in een notendop

CORUM
XL

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

“

CF LE COURRIER
FINANCIER

2023 is een mooie kans voor CORUM XL om te opteren voor meer diversificatie. Die tendens zou de komende maanden en jaren nog moeten versnellen. CORUM XL is intussen meer dan vijf jaar oud en zal misschien enkele van zijn Britse panden verkopen als er zich mooie kansen voordoen.

▼ 31 oktober 2023

LeParticulier

Wat de SCPI's van CORUM onderscheidt? Hun sterk opportunistische en gediversifieerde aanpak die hen in staat stelt om het even waar goede kansen te benutten, desnoods door tegen de heersende trends in te gaan.

▼ 1 januari 2024 ”





VOORWOORD	4
------------------	----------

HIGHLIGHTS VAN HET JAAR	9
------------------------------------	----------

2023 in een notendop	10
----------------------	----

Onderscheidingen	12
------------------	----

DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN	15
---------------------------------------	-----------

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

GROEIEN EN INNOVEREN	19
-----------------------------	-----------

De vastgoedportefeuille	20
-------------------------	----

Aanwezig in 11 landen in Europa en aan de andere kant van de Atlantische Oceaan	22
---	----

In 2023 aangekocht vastgoed	23
--------------------------------	----

FINANCIËLE GEGEVENS	27
----------------------------	-----------

Het aandeel	28
-------------	----

Financiële gegevens	29
---------------------	----

Jaarrekening 2023	32
-------------------	----

VERSLAGEN EN ONTWERPBSLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING	45
--	-----------

Verslag van de beheermaatschappij	46
--------------------------------------	----

Rapport van de Raad van Toezicht	48
----------------------------------	----

Rapport van de accountant	50
---------------------------	----

Speciaal rapport van de accountant	52
---------------------------------------	----

Rapport compliance en interne audit	54
--	----

Ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gecombineerde Algemene Aandeelhoudersvergadering	59
---	----

ONS ENGAGEMENT: BETROKKENHEID LEIDT TOT SUCCES	62
---	-----------

VOORWOORD

“Uw SCPI bereidde zich al lang voor op het scenario dat we in 2023 doormaakten, en heeft de proef dankzij uw vertrouwen met glans doorstaan.”

Fortius London Limited,
Landscape Limited enz.
Wimbledon – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 23 december 2022



Frédéric Puzin
Oprichter van
CORUM

Bij het opmaken van de jaarlijkse balans blikte ik eerst even terug op mijn berichten van de voorbije jaren. Dit schreef ik bijvoorbeeld in maart 2020:

“ Al enkele jaren maak ik me in de jaarverslagen en de Highlights zorgen over de stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt. De rentes zijn zelfs bijna tot nul gedaald, waardoor investeerders steeds duurdere panden konden kopen. (...) Veel kopers met diepe zakken hebben zo een ongekennde inflatie veroorzaakt: de Europese vastgoedprijzen zijn kunstmatig tot enorme hoogten gebracht en het rendement op vastgoedbeleggingen is naar een dieptepunt gedaald (...) Hoe duurdere de aankoop, hoe groter het risico, ook het risico van een eventuele rentestijging of een andere gebeurtenis die het vertrouwen van beleggers aan het wankelen kan brengen. ”



Jaarverslag 2019 van CORUM Origin

Het duurde twee jaar voor dat scenario bewaarheid werd. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2022 werd het door de aantrekkende rente moeilijker om een krediet te krijgen, waardoor het aantal potentiële kopers sterk afnam. U kent het vervolg: minder kopers leidt tot lagere vastgoedprijzen. Een volledige omkering van de situatie die we kenden na de pijlsnelle stijging sinds 2016. Bij CORUM verwelkomden we die terugkeer naar een normale situatie met open armen: het geld vond de waarde terug die het verloor tijdens de periode met negatieve rentevoeten. Thans loont het weer de moeite om te lenen, en dus ook om te sparen.

Maar u hebt het waarschijnlijk al gelezen, gehoord of zelfs meegemaakt: de globale SCPI-markt is het jaar 2023 niet helemaal zonder kleerscheuren doorgekomen, al trad dat mechanisme al heel wat eerder in werking, in 2022. De daling van de vastgoedprijzen had een impact op de vastgoedportefeuille van bepaalde SCPI's. De waarde van de gebouwen, die erg duur werden aangekocht, begon te dalen. Die vastgoedfondsen moesten hun aandelenprijs in de loop van het jaar verlagen om in lijn te zijn met de nieuwe waarde van hun portefeuille. Die terugval heeft heel wat grote beleggers weggejaagd, en er kwamen geen nieuwe spaarders om hun vertrek te compenseren. Zo kwam een aantal vastgoedfondsen in liquiditeitsproblemen en hadden ze het moeilijk om klanten terug te betalen die hun aandelen wilden verkopen. We begrijpen dan ook ten volle dat er spaarders zijn die zich zorgen maken.

Een rendementsdoel als verzekering!

Zo'n scenario was onvermijdelijk. De vraag was niet of er een crisis zou komen, maar wanneer. De teams van CORUM bereiden zich daar al jarenlang op voor en hanteren zonder fout een aanpak waarbij ze de marktwerking benutten, en niet ondergaan. Aan de basis van die manier van werken ligt de doelstelling van CORUM XL: 5% rendement (niet gegarandeerd). Het is een doelstelling die we onszelf opleggen en die we met u delen, en die ons een houvast biedt bij ons beheer. We zijn het niet verplicht op voorhand een rendementsdoel te bepalen, maar het is een geweldige katalysator geworden!

Om vast te houden aan die doelstelling van 5% rendement, moesten we de markten die te duur werden, de rug toekeren, en elders in de eurozone op zoek gaan naar opportuniteiten. Zo laten we Frankrijk en Duitsland al sinds het begin van de jaren 2010 links liggen. Dat Europese opportunisme heeft ons geleerd onze aankopen sterk te diversifiëren, zowel qua type als qua regio.

Het is ook die rendementsverplichting die ons aanmaant geen spaargeld meer op te halen wanneer de vastgoedprijzen te hoog worden om ons rendementsdoel te handhaven.

Waar heeft die discipline toe geleid? Met 5,40% behaalde CORUM XL in 2023 voor het zevende jaar op rij zijn rendementsdoelstelling (waarbij we niet mogen vergeten dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor toekomstige resultaten). Bovendien berekenden de externe experts die daartoe werden aangesteld, dat de waarde van de vastgoedportefeuille van uw SCPI ondanks de globale daling van de vastgoedprijzen dit jaar geen wezenlijke verliezen leed. Een mooi teken dat de strategie van CORUM XL hout snijdt. De aandelenprijs van uw SCPI behoefde dan ook geen aanpassing op basis van de analyses die eind 2023 werden uitgevoerd. Philippe Cervesi, de voorzitter van CORUM Asset Management, vertelt u er later meer over.

Een herstellende markt

Thans zijn er bijna 120.000 spaarders die hun vertrouwen in CORUM vestigen en beheren we voor u ruim € 6 miljard aan spaargeld. **Uw spaargeld!** CORUM XL alleen al is goed voor bijna 50.000 aandeelhouders en ruim € 2 miljard aan spaargeld. We zijn ons er terdege van bewust dat we een grote verantwoordelijkheid dragen.

We zien vandaag een herstelde markt: vastgoedinvesteringen zijn opnieuw winstgevend; door de gedaalde prijzen bieden de panden een hoger aanvangsrendement. Hoewel vastgoedinvesteringen nu dus gunstig zijn voor de kopers, moeten die nog in staat zijn om de investering te dragen zonder beroep te doen op bancaire kredieten. Dat is de situatie waar de vastgoedfondsen van CORUM in 2023 de vruchten van hebben geplukt, met dank aan het vertrouwen dat u ons heeft geschonken door ruim € 1 miljard spaargeld te beleggen.

En wat gaat er gebeuren in 2024? Door de renteverhoging van de centrale banken begin 2022 werd de inflatie in de kiem gesmoord. Een stijging van de rente zorgt er evenwel ook voor dat gezinnen en ondernemingen minder toegang hebben tot financiering. Dat leidt tot minder consumptie door de gezinnen en minder economische activiteit bij de ondernemingen. Dat heeft dan weer een impact op de werkgelegenheid, de investeringen, de overheidsinkomsten enzovoort. En een recessie is niet volledig uit te sluiten. In 2023 kwam zelfs een land als Oostenrijk ermee in aanraking.

Om dat te vermijden, hebben de centrale banken de druk op de rente in het vierde kwartaal van 2023 wat teruggeschroefd. Zo is de rente op Franse staatsobligaties (OAT op tien jaar) van een recordhoogte van 3,56% medio oktober gedaald naar 2,56% op 31 december^[1]. Hoewel de rente sindsdien weer is gestegen (2,98% op 29/02/2024^[1]), is de consensus dat ze tegen het einde van het jaar opnieuw zal dalen. Laten we hopen dat het niet te laat is en dat de recessie nog niet werd ingezet. Als we een recessie moeten ondergaan om de inflatie te bestrijden, is dat namelijk kiezen tussen de pest en de cholera!

Na de sterke stijging sinds 2022 is een rentedaling vooral interessant voor de spaarders die hun kans hebben gegrepen toen de rente hoog lag. Enerzijds hebben ze ingekocht tegen goede voorwaarden en genieten ze hoge rendementen. Anderzijds kunnen hun beleggingen, als de rente blijft dalen, meer waard worden en hen kapitaalwinst opleveren.

^[1] OAT 10 jaar. Bron: Banque de France (Franse centrale bank).





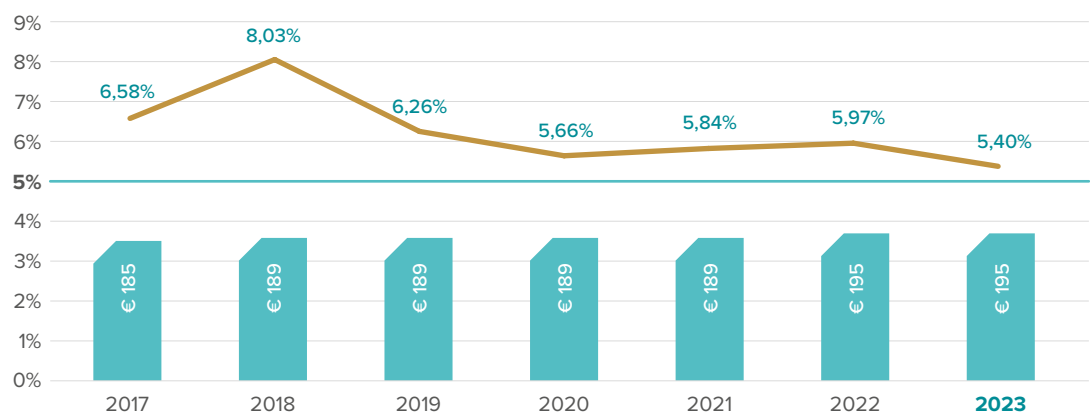
Ghelamco Hotel, Crédit Agricole
Warschau – Polen
Aangekocht op 18 december 2023

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs



5%

Jaarlijks niet-gegarandeerd streefrendement van CORUM XL



— Jaarlijks rendement (dividendrendement) van CORUM XL.
Het rendement van 2017 werd geannualiseerd.

■ Aandelenprijs van CORUM XL
(inclusief kosten en inschrijvingscommissie)

Dit artikel verschaft duidelijkheid over de markt en weerspiegelt de mening van de auteur, het vormt geen beleggingsadvies.

De SCPI is een vastgoedbelegging op lange termijn die geen rendement of inkomsten garandeert, en is blootgesteld aan een risico van kapitaalverlies en beperkte liquiditeit. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Rendementen, investeringen en overdrachten uit het verleden voorspellen geen toekomstige prestaties.



HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

“Erg transparante informatiedeling.
Producten die de klassemanten aanvoeren
in gespecialiseerde tijdschriften!”

Bernard C.

HET JAAR IN EEN NOTENDOP 2023

Automatic Data Processing Limited
Staines-upon-Thames – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 25 november 2022

CORUM XL OVERTREFT 7 JAAR LANG ZIJN DOELSTELLINGEN

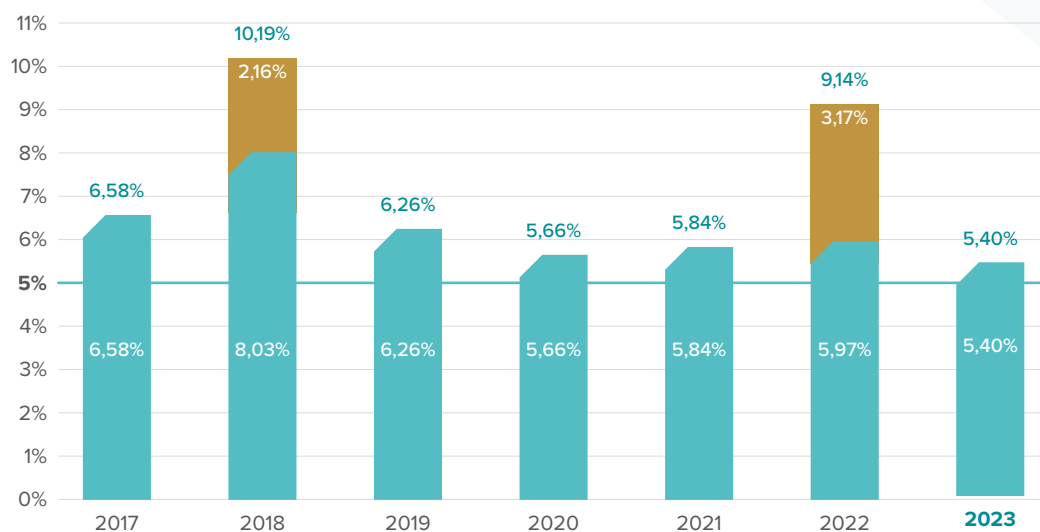
CORUM XL is in 2017 opgericht met de ambitie om te profiteren van vastgoedcycli en wisselkoersen. Het is het eerste vastgoedfonds dat buiten de eurozone investeert, met name in het Verenigd Koninkrijk vanaf 2018, en in Canada in 2020. Sinds de oprichting stelt u uw vertrouwen in de strategie die CORUM XL in de eurozone en daarbuiten toepast. Een keuze die in deze bijzondere periode het verschil heeft gemaakt. Met 5,40% rendement in 2023 weet uw SCPI zijn doelstelling opnieuw te behalen en zelfs te overschrijden. Bovendien bleef de waarde van onze vastgoedportefeuille stabiel.

Ontwikkeling van het rendement en de aandelenprijs sinds de oprichting van het vastgoedfonds



5%

Jaarlijks niet-gegarandeerd streefrendement van CORUM XL



■ Jaarlijks rendement (dividendrendement) van CORUM XL. Het rendement van 2017 werd geannualiseerd.

■ Ontwikkeling van de aandelenprijs

Bron: CORUM.

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Risico van kapitaalverlies, beperkte liquiditeit en de terugkoop van aandelen wordt niet gegarandeerd.



€ 10,53

**Jaarlijks bruto dividend
per aandeel in 2023**

De CORUM XL-aandeelhouders die over het hele jaar 2023 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 10,53 per aandeel.



5,40%

**Rendement (dividendrendement)
van CORUM XL in 2023**

Met deze indicator kan het jaarlijkse financiële resultaat van CORUM XL gemeten en vergeleken worden. 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 buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N.

De lichte rendementsdaling in 2023 is voornamelijk te wijten aan de sterke stijging van de aandelenprijs in 2022. Als de huurinkomsten hetzelfde blijven en de aandelenprijs (de noemer) stijgt, krimpt het rendement ... over die wiskunde valt niet te twisten! Toch leidt een daling van het rendement niet noodzakelijk tot minder reële inkomsten voor de spaarder, zolang de ontvangen huurgelden en dus ook de uitgekeerde dividenden niet veranderen.

KERNCIJFERS



4,28%

**Beoogd effectief rendement (ER)
over 5 jaar**

Doelstelling over 10 jaar: 10%

Deze indicator meet het rendement van een aandeel dat is gekocht over een bepaalde periode (5 jaar), op basis van de ontwikkeling van de aandelenprijs (tussen de aankoopprijs aan het begin van de periode en de terugkoopprijs aan het einde van de periode) en alle ontvangen dividenden. Het aandeel wordt teruggekocht op basis van de aandelenprijs aan het einde van de periode, na aftrek van de inschrijvingscommissie (= terugkoopprijs).



48.434

aandeelhouders (+21% vs. 2022)

Sinds de oprichting van CORUM XL is het aantal aandeelhouders gestegen naar ruim 48.000. Dat zijn er 8.325 meer dan een jaar geleden. Wij danken u voor het vertrouwen dat u in ons stelt. U kunt op ons rekenen om uw belegging optimaal te laten renderen!



€ 1.919 miljoen

Kapitalisatie (+16% vs. 2022)

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2023, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van het fonds worden geschat.

ONDERSCHIEDINGEN

DE VASTGOEDFONDSEN VAN CORUM DOOR MARKTDESKUNDIGEN BEKROOND

In 12 jaar tijd is CORUM 66 keer beloond voor de kwaliteit van zijn vastgoedfondsen en het beheer. In 2023 heeft CORUM XL 5 nieuwe prijzen in de wacht gesleept.



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre-Papier

Beste service aan beleggers

Sinds 2018 worden onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het blad 'Gestion de Fortune'. 2023 was daar geen uitzondering op. We werden bekroond met een kenmerkende prijs voor de hoogwaardige dienstverlening die we u bieden.



Good Value for Money

Premium-selectie

CORUM XL ontvangt voor het tweede jaar op rij het label 'Premium-selectie' van Good Value for Money als beloning voor het rendement sinds de oprichting, onze flexibiliteit bij aan- en verkopen en de bezettingsgraad van ruim 99%.



Tout sur mes finances Top d'Or

Top d'Or voor het kwartaalbericht

CORUM wordt opnieuw beloond voor de kwaliteit van zijn kwartaalberichten (Highlights) en zijn transparante communicatie.



Le Particulier Victoires des SCPI

Zilveren medaille in de categorie gediversifieerde vastgoedfondsen

Na drie jaar op rij de prijs voor het veelbelovendste vastgoedfonds in de wacht te hebben gesleept, onderscheidt CORUM XL zich in een nieuwe categorie, waarbij rekening wordt gehouden met drie criteria: toekomstvooruitzichten, resultaten uit het verleden en intrinsieke kwaliteit. Die nieuwe bekroning in 2023 is een erkenning voor de goede prestaties en de opportunistische strategie in de eurozone en daarbuiten.

Alle informatie over deze bekroningen is beschikbaar op www.corum.nl. Verwijzingen naar een prijs of rating zijn geen garantie voor toekomstige prestaties. De beoordelingsmethodes zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.



TORREB

Société Générale
de Surveillance, Vodafone enz.
Madrid – Spanje
Aangekocht op 1 juli 2022



DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN

“ Het bestuur kan heldere overtuigingen voorleggen: lokale teams samenstellen in de landen waar wordt geïnvesteerd, rechtstreekse relaties met de huurders voor een betere reactiesnelheid, geen ingehouden winst, vastgoed verkopen als er zich mooie kansen voordoen. ”

Éliane G.

ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

“De experts die de portefeuille van uw vastgoedfonds evalueerden, hebben bevestigd dat de waarde nagenoeg stabiel bleef. CORUM XL handhaaft dus zijn aandelenprijs van 2023.”

Capgemini
Utrecht – Nederland
Aangekocht op 7 juli 2023



Philippe Cervesi
Voorzitter van
CORUM Asset
Management

De voornaamste bezorgdheid voor de SCPI-spaarders in 2023 was de waarde van de portefeuille, en dus van de aandelen. Er was zoveel om te doen, omdat we gewend zijn de waarde van de portefeuilles te zien aantrekken naarmate de vastgoedprijzen stijgen, en zeker omdat de rente bijna tien jaar lang bleef dalen. Weinig beleggers of spaarders kunnen zich een kentering van de markt voorstellen met een negatieve impact op de waarde van de portefeuille van hun vastgoedfonds. Het misplaatste idee dat vastgoed een veilige haven zou zijn, is stevig verankerd in het collectieve bewustzijn. De rentestijging waar Frédéric Puzin gewag van maakte in zijn artikel, heeft de vastgoedmarkt evenwel een nieuw tijdperk ingeleid, dat wordt gekenmerkt door een globale daling van de prijzen. Het achterliggende mechanisme is eenvoudig: als de inkomsten hetzelfde blijven en u toch wil dat uw beleggingen meer opbrengen, moet de aankoopprijs omlaag. In de vastgoedsector betekent dat dus dat het rendement bij identieke huurprijzen alleen maar kan stijgen als de prijs van het gebouw daalt.

U zult het merken in dit jaarverslag: volgens de ramingen van de onafhankelijke en bekwaame experts, die de waarde aan het einde van elk jaar evalueren, heeft de portefeuille van uw SCPI amper waarde verloren. Deze experts zijn uiteraard erkende deskundigen, die ook de portefeuilles van andere vastgoedfondsen op de markt analyseren. Aangezien de waarde van

onze gebouwen in 2023 ongeveer hetzelfde is gebleven, is de aandelenprijs van CORUM XL niet gewijzigd. Ter vergelijking: volgens de sector is de waarde van professioneel vastgoed op de Europese vastgoedmarkt in 2023 met 6% tot 19% gedaald^[1].

In 2023 was uw vertrouwen uitzonderlijk belangrijk

Waarom leed de vastgoedportefeuille van CORUM XL in 2023 geen wezenlijk verlies? Het antwoord schuilt in verscheidene bepalende factoren. Eerst en vooral passen we onze incasso's aan aan de marktomstandigheden, om steeds een goed zicht te hebben op de investeringen van de SCPI en om onze rentabiliteitsdoelstelling te respecteren. Daarnaast hanteert uw SCPI een opportunistische kijk op de vastgoedmarkten. Bovendien investeren de interne teams van CORUM in heel Europa en staan ze rechtstreeks in contact met de huurders.

In 2023, toen de markt opnieuw interessant werd voor beleggers, haalden de vastgoedfondsen van CORUM hun collectebussen weer boven om te profiteren van die situatie, met hun uitstekende staat van dienst in hun achterzak (al mogen we niet vergeten dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie bieden voor de toekomstige resultaten). Zo hebben ze in 2023 meer dan € 1 miljard opgehaald, waarvan bijna € 283 miljoen voor CORUM XL.

Gegrepen kansen

Dat vertrouwen dat u hen schenkt, geeft hen de middelen om die nieuwe kansen op de markt te grijpen en panden te kopen aan de uitzonderlijk scherpe prijzen waar we nu al ruim een jaar mee worden geconfronteerd. Die onder gunstige omstandigheden aangeschafte gebouwen helpen ons de potentiële rendementen van de toekomst voor te bereiden (niet gegarandeerd), zowel door het rendement uit de huurgelden als door de vooruitzichten op mogelijke meerwaarden (ook niet gegarandeerd).

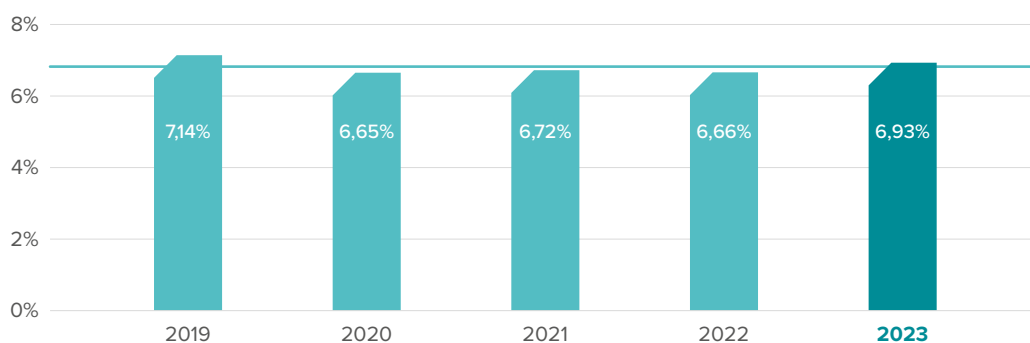
In 2023 investeerde CORUM XL meer dan € 290 miljoen in de aankoop van zes nieuwe panden in het Verenigd Koninkrijk, Nederland, Italië en Polen. Het ging daarbij onder meer om het Nederlandse hoofdkantoor van de digitaliseringsreus Capgemini. Het pand kostte ons € 86 miljoen, maar kan een aanvangsrendement van 7,65%^[2] voorleggen. Globaal gezien, bieden de in 2023 aangekochte panden betere aanvangsrendementen dan die van de voorgaande jaren. We kregen in 2023 ook de kans om uitzonderlijk lange huurcontracten te ondertekenen: dat geldt met name voor de vier hotels die uw SCPI vorig jaar aankocht en die elk verhuurd werden voor een termijn tussen 18 en 25 jaar. Die aankopen leverden een bijdrage aan de sectorale en geografische diversificatie van CORUM XL.

Zoals u weet, onderscheidt uw vastgoedfonds zich door buiten de eurozone te beleggen, en dus door de ontwikkeling van de wisselkoersen

te benutten, met name die van het Britse pond tegenover de euro. In dit geval won het pond sterling de voorbije weken terrein: 1,17 euro voor een pond op 11 maart 2024 tegenover 1,15 euro voor een pond op 31 december 2023 (officiële datum waarop de vastgoedportefeuille werd getaxeerd). Door die stijging van het Britse pond is het Britse vastgoed van uw SCPI al in waarde gegroeid ten opzichte van de jaarlijkse taxatie van de vastgoedportefeuille eind 2023. Als die trend blijft duren, zal uw vastgoedfonds overwegen enkele panden in het Verenigd Koninkrijk te verkopen en de potentiële meerwaarden te verzilveren.

Wat zijn de vooruitzichten voor 2024? Na een daling in het vierde kwartaal van 2023 zijn de rentevoeten in het eerste kwartaal van 2024 weer beginnen stijgen, maar ze zouden in de loop van het jaar weer kunnen stabiliseren of dalen, wat vermoedelijk een stijging van de vastgoedprijzen in de hand zou werken. De komende maanden staan er evenwel geen veranderingen op stapel: de vastgoedmarkt heeft wat tijd nodig om te reageren. Niet alle landen passen zich even snel aan, maar de meerwaarde van een internationaal vastgoedfonds als CORUM XL is dat we identificeren welke verschillen er zijn binnen onze ruime activiteitenregio en daar gebruik van maken! Behoudens grote politieke gebeurtenissen zullen de omstandigheden in 2024 dan ook geschikt blijven om ons werk voort te zetten en de toekomst voor te bereiden.

Ontwikkeling van het gemiddelde aanvangsrendement^[2]




6,86%
Gemiddelde
2019-2022

[1] Bron: Green Street.

[2] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoop prijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten).

Dit artikel verschaft duidelijkheid over de markt en weerspiegelt de mening van de auteur, het vormt geen beleggingsadvies.

De SCPI is een vastgoedbelegging op lange termijn die geen rendement of inkomsten garandeert, en is blootgesteld aan een risico van kapitaalverlies en beperkte liquiditeit. De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Rendementen, investeringen en overdrachten uit het verleden voorspellen geen toekomstige prestaties.



Edrington, Hilton, HP,
Royal Sun Alliance
Glasgow – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 23 juni 2023

GROEIEN EN INNOVEREN

“Het is een nieuwe manier van beleggen!
Dankzij de ervaring van CORUM
voelen we ons veilig genoeg
om de sprong te wagen.”

Roger P.

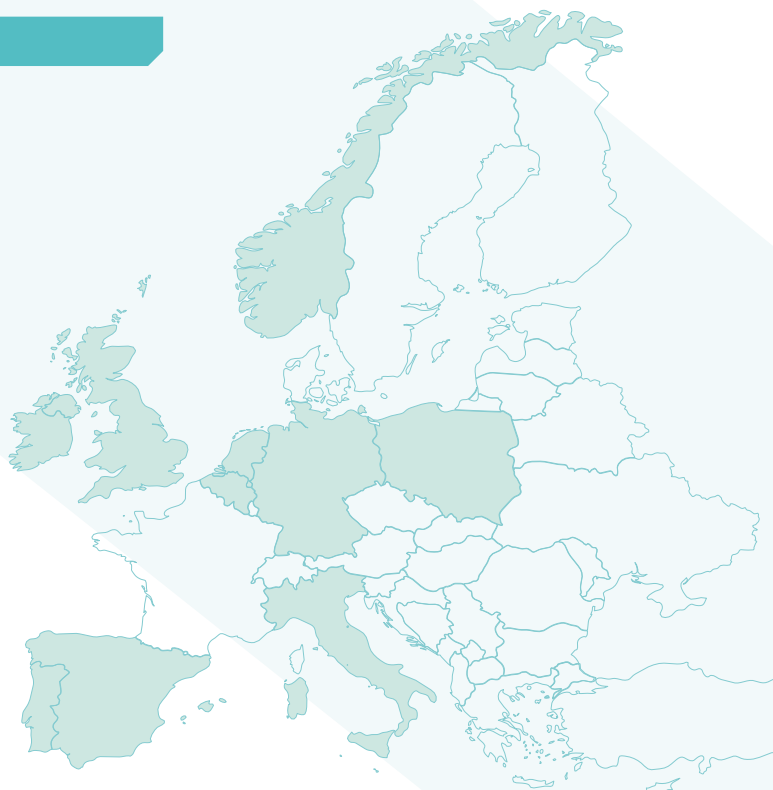
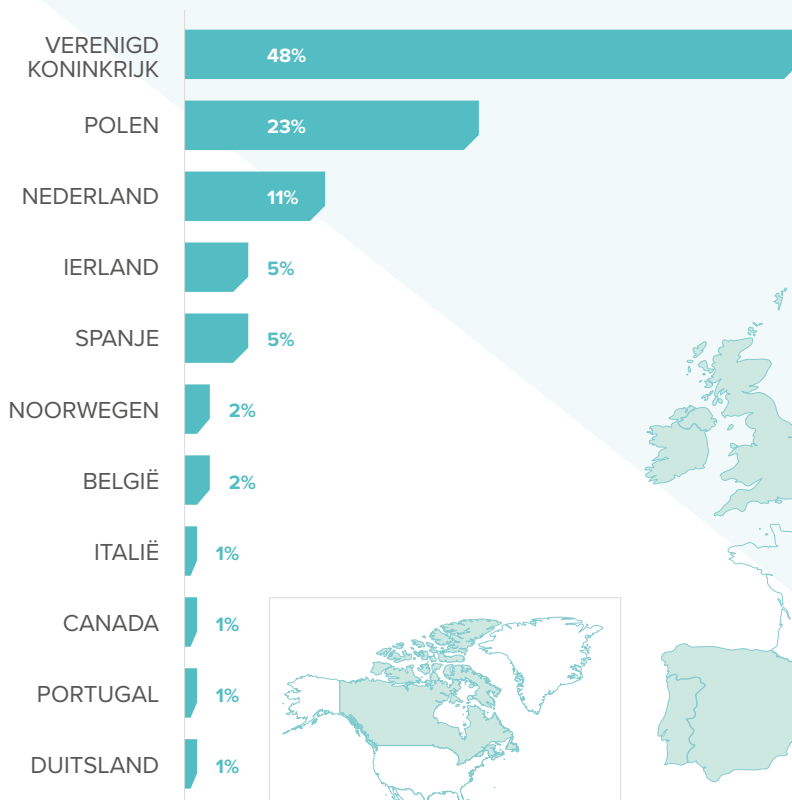


DE VASTGOED- PORTEFEUW

OP 31 DECEMBER 2023

GEOGRAFISCHE SPREIDING

(in % van de marktwaarde)



FYSIEKE^[1] EN FINANCIËLE^[2] BEZETTINGSGRAAD IN 2023


95,75%
Fysieke
bezettingsgraad


98,78%
Financiële
bezettingsgraad

► **Bezette ruimten**
0,22% ruimten met
huurvrije periode
(1,22% op zoek
naar huurders).

► **Leegstaande ruimten (16)**
De gedetailleerde
gegevens over de
leegstaande panden
zijn beschikbaar
op pagina 47.

[1] Gemiddelde van de driemaandelijke 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

OP 31 DECEMBER 2023



77

aantal gebouwen



183

aantal
huurders



7,07

jaar, tot januari 2031
Gemiddelde vaste periode
van de huurverplichting



653.912

 m²

totale oppervlak
(leegstaande oppervlak: 31.557 m²)

SPREIDING PER TYPE

OP 31 DECEMBER 2023

(in % van de marktwaarde)



67%

Kantoren



13%

Winkels



10%

Hotels



6%

Industrie
en logistiek



2%

Gezond-
heidszorg



1%

Onderwijs



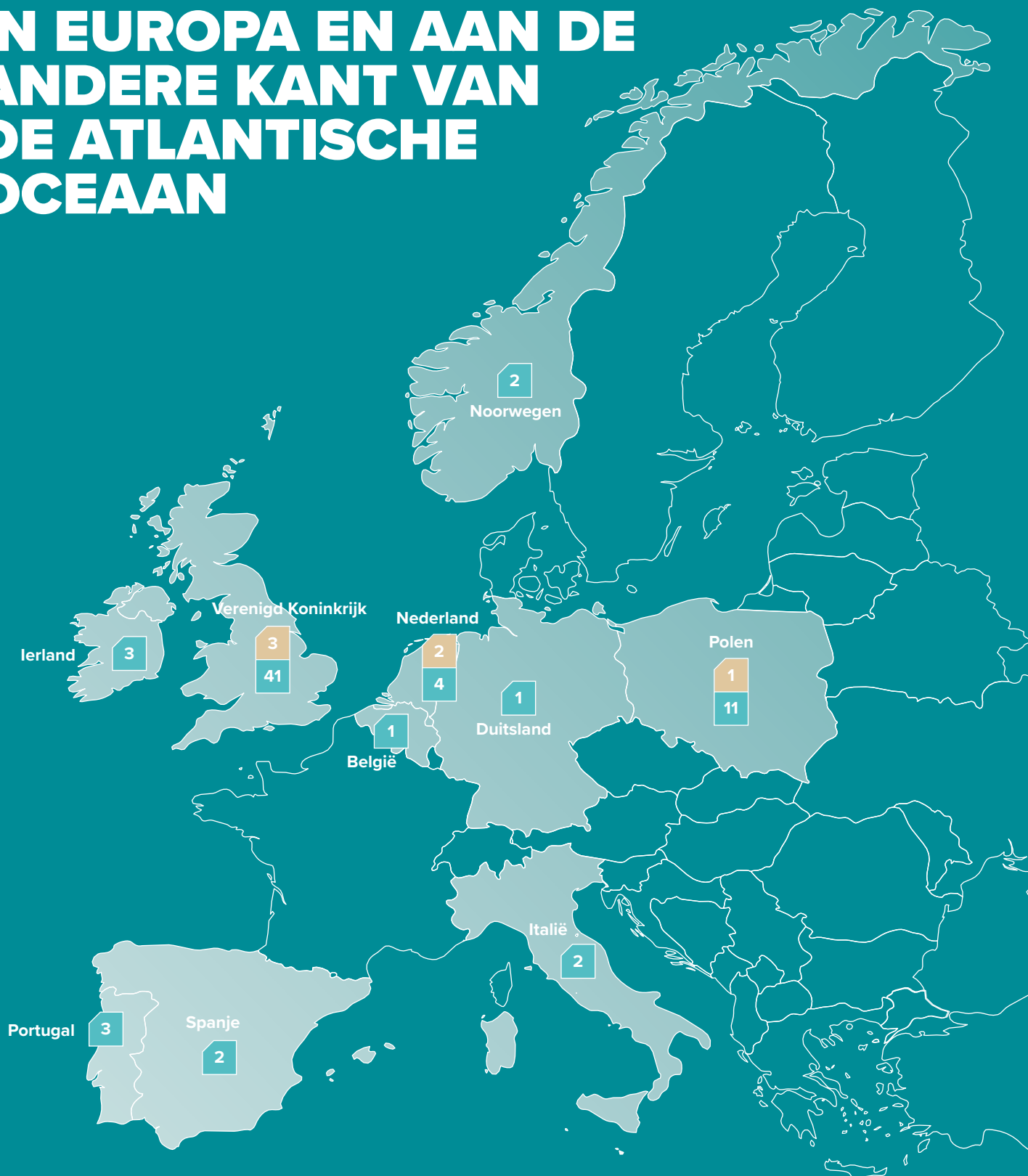
1%

Parking



HR Group
Rotterdam – Nederland
Aangekocht op 11 april 2023

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



- Aantal investeringen gedaan in 2023
- Aantal investeringen gedaan vóór 2023 (behalve verkopen)



IN 2023 AANGEKOCHT VASTGOED

De investeringen die CORUM XL in de loop van het jaar heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het aanvangsrendement is de jaarlijkse huur, afgezet tegen de koopprijs van het gebouw, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

Sovereign Housing Association Limited

Basingstoke
AANGEKOCHT
OP 29 MEI 2023

Aankoopprijs:
€ 27 miljoen

Aanvangsrendement:
6,4%

Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
15,6 jaar

Huurder:
Sovereign Housing Association Limited

Huoppervlak:
5.706 m²

Sector:
Kantoren



Het 'Sovereign House' ligt midden in het centrum van Basingstoke, ten zuidwesten van Londen. Het pand ligt tussen handelszaken en recreatievoorzieningen en is bereikbaar via het aantrekkelijke Basing View, een bedrijvenpark dat eigendom is van en onlangs werd gerenoveerd door de lokale overheid.

Het werd opgetrokken in 2018, telt vijf verdiepingen en is verbonden met een parkeergebouw met ruim tweehonderd plaatsen. Het gebouw heeft ook een BREEAM-milieucertificering gekregen met een 'excellent'-classificatie en een energieprestatiescore van klasse 'A'.

Het pand wordt volledig ingenomen door de hoofdzetel van Sovereign Housing Association, een non-profitorganisatie voor sociale huisvesting. Het is een van de tien grootste woningcorporaties van het land, die meer dan 2.000 werknemers in dienst heeft en meer dan 60.000 woningen in het Verenigd Koninkrijk beheert. Met een omzet van zo'n € 492 miljoen in 2022 kan de corporatie solide financiële resultaten voorleggen. Bovendien is ze op het moment van aankoop gebonden door een huurovereenkomst van meer dan vijftien jaar, wat de huurinkomsten op lange termijn voorspelbaar maakt en waarde creëert voor uw vastgoedfonds en uw spaargeld. Het gaat om een 'triple net'-huurovereenkomst, wat betekent dat alle kosten en werkzaamheden ten laste van de huurder zijn en niet van uw SCPI.

Meerdere huurders

Glasgow
AANGEKOCHT
OP 23 JUNI 2023

Aankoopprijs:
€ 45 miljoen

Aanvangsrendement:
6,5%

Resterende looptijd van de huurovereenkomst:
6,7 jaar

Huurders:
Edrington, Hilton, HP, Royal Sun Alliance

Huoppervlak:
8.127 m²

Sector:
Kantoren



Het gebouw ligt in het hart van de centrale zakenwijk van Glasgow in het noorden van het Verenigd Koninkrijk. Het is centraal gelegen en is heel makkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer, wat een echt geografisch voordeel biedt om huurders te kunnen aantrekken of aan zich te kunnen binden. Het gebouw is opgetrokken in 1990 en is in 2018 volledig gerenoveerd voor een bedrag van meer dan € 6 miljoen.

Het wordt momenteel verhuurd aan vier huurders met een 'triple net'-huurovereenkomst, wat betekent dat zij alle werkzaamheden en kosten betalen (grondbelasting, verzekeringen enz.). Die overeenkomsten lopen gemiddeld overigens nog bijna zeven jaar. Er werken in totaal 600 werknemers van vier wereldberoemde ondernemingen. Op de eerste twee verdiepingen en een deel van de derde huist het hoofdkantoor van Hilton, de op twee na grootste hotelgroep in de wereld. Op de rest van de derde verdieping vinden we Royal Sun Alliance, de oudste algemene verzekeringsmaatschappij en de huidige marktleider. Op de vierde verdieping heeft Edrington & Beam Suntory, de grootste producent van Schotse merkwisky's in de wereld, zijn afdelingen marketing, verkoop en distributie ondergebracht. En de vijfde verdieping, ten slotte, is voor het Schotse hoofdkantoor van Hewlett-Packard, de grootste leverancier van IT-oplossingen in de wereld.

Die vier gerenommeerde huurders sterken CORUM in zijn overtuiging dat de huurinkomsten verzekerd zijn voor de lange termijn.

Capgemini

Utrecht

AANGEKOCHT
OP 7 JULI 2023

Aankoopprijs:
€ 86 miljoen

Aanvangsrendement:
7,7%

**Resterende
looptijd van de
huurovereenkomst:**
4,8 jaar

Huurder:
Capgemini

Huoppervlak:
21.000 m²

Sector:
Kantoren



De aankoop van dit gebouw toont het vermogen van uw vastgoedfonds om te profiteren van de nieuwe marktsituatie door goede deals af te sluiten. Het bewijs is er: in juli 2022 lag de waarde van het gebouw ruim 20% hoger dan de prijs die CORUM ervoor heeft betaald.

Op dat moment bedroeg het rendement bij aankoop slechts 5,65%, tegenover 7,7% nu. De impact op uw portefeuille: hogere rendementen en mogelijke toekomstige meerwaarden als het gebouw in gunstigere marktomstandigheden wordt verkocht. Het nieuwe gebouw is ideaal gelegen in de wijk Leidsche Rijn in Utrecht, een kantoorgebied dat steeds aantrekkelijker wordt. Tot 2025 worden er in het gebied nog heel wat projecten ontwikkeld, waaronder 30.000 m² woonruimte, 22.400 m² winkelruimte, 25.000 m² kantoorruimte en een nieuw Marriott-hotel. Het pand is gebouwd in 2013 en meet 21.000 m² aan moderne kantoorruimte, verdeeld over 5 verdiepingen. De 240 meter lange gevel kijkt uit over een van de drukste snelwegen van Nederland, waardoor het gebouw een uitstekende zichtbaarheid geniet. Last but not least wordt het gebouw volledig ingenomen door het hoofdkantoor van de Nederlandse dochteronderneming van de Capgemini-groep. U hebt er vast al van gehoord?

Deze Franse multinational is een van 's werelds grootste adviesbureaus en kan bogen op een omzet van € 18 miljard, activiteiten in ruim 50 landen en meer dan 340.000 werknemers!

Meerdere huurders

Liverpool

AANGEKOCHT
OP 15 SEPTEMBER 2023

Aankoopprijs:
€ 18 miljoen

Aanvangsrendement:
7,4%

**Resterende
looptijd van de
huurovereenkomst:**
18,7 jaar

Huurders:
Accor, Tesco, Q-Park

Huoppervlak:
12.580 m²

Sector:
Hotels, parking



CORUM XL neemt u mee naar de Engelse kust met een aankoop in Liverpool. De stad, die symbool staat voor de Beatles en voetbal, is een van de populairste toeristische bestemmingen in het Verenigd Koninkrijk. En wie toerisme zegt, zegt hotels ... Deze nieuwe aanwinst is een vastgoedcomplex dat bestaat uit een hotel, een kleine supermarkt en een grote parkeergarage, waardoor ze bijdraagt aan de diversificatie van uw vastgoedfonds. Het ligt op een steenworp afstand van de kust in een van de hoofdstraten van Liverpool en trekt veel publiek. Het pand is volledig bezet door drie internationaal bekende huurders: Accor, de grootste hotelgroep van Europa en de zesde grootste ter wereld; Tesco, de grootste foodretailer van het Verenigd Koninkrijk en de vierde grootste ter wereld; en het Nederlandse Q-Park, een van de grootste exploitanten van parkeergarages in Europa.

Een mooie bijkomstigheid: op het moment van aankoop was het gebouw volledig bezet met 'triple net'-huurcontracten van ruim 18 jaar! Twee sleutelfactoren om waarde te creëren dus: de huurders engageren zich voor erg lange periodes en nemen tijdens die periode ook nog eens alle lasten en werkzaamheden op zich. Dat betekent minder kosten voor het vastgoedfonds, en meer potentiële dividenden voor u!

HR Group

Rotterdam

AANGEKOCHT
OP 11 APRIL 2023

OPGELEVERD OP
7 SEPTEMBER 2023

Aankoopprijs:

€ 46 miljoen

Aanvangsrendement:

6,0%

**Resterende
looptijd van de
huurovereenkomst:**

25 jaar

Huurder:

HR Group

Huoppervlak:

9.908 m²

Sector:

Hotels



NEDERLAND

De plannen om dit pand te kopen dateren al uit 2019. Toen was het slechts een bouwka-
vel. In-
tussen staat er evenwel een gloednieuw hotel
in Rotterdam, dat deel uitmaakt van de porte-
feuille van uw vastgoedfonds en bijdraagt aan

de diversificatie. Het gebouw telt elf verdiepin-
gen en heeft een ultramodern, trendy design.
Met 250 kamers op de bovenverdiepingen en
een Italiaans restaurant met terras op de be-
gane grond belooft het veel bezoekers aan te
trekken. Het hotel ligt in het zuiden van Rotter-
dam, in het hart van een zich snel ontwikke-
lend recreatiegebied, tegenover Ahoy, het op
één na grootste congrescentrum in Nederland.
Uitstekend gelegen om bezoekers, en dus klan-
ten aan te trekken, des te meer omdat het het
enige hotel in de omgeving is.

Het gebouw is volledig verhuurd aan de Duitse
hotelexploitant HR Group, die sterk vertegen-
woordigd is in Centraal-Europa en de zesde
grootste exploitant in Nederland is. De groep
baat dit hotel uit onder het merk Ibis Styles van
de Franse groep Accor, de nummer één in Euro-
pa en de zesde in de wereld. De band met dat
wereldberoemde hotelmerk helpt om een brede-
re klantenkring aan te trekken.

En de kers op de taart is dat de huurder met
een contract voor 25 jaar heeft gekozen voor
een engagement van lange adem! Al met al een
belangrijke huurder die waarde zal creëren voor
dit gebouw, en dus ook voor uw beleggingen.

Meerdere huurders

Warschau

AANGEKOCHT
OP 18 DECEMBER 2023

Aankoopprijs:

€ 69 miljoen

Aanvangsrendement:

6,8%

**Resterende
looptijd van de
huurovereenkomst:**

19,7 jaar

Huurders:

Ghelamco Hotel,
Crédit Agricole enz.

Huoppervlak:

22.385 m²

Sector:

Hotels



POLEN

CORUM XL diversifieert verder in de hotelsec-
tor, deze keer in Warschau. Het hotel ligt in een
nieuwe zakenwijk, die momenteel de meest
dynamische ontwikkeling in de Poolse hoofd-
stad doormaakt! De wolkenkrabber van 22
verdiepingen maakt deel uit van een modern

vastgoedproject dat bekendstaat als 'Warsaw
Hub'. Het bestaat uit 3 torens: uw hotel en twee
andere torens van 130 meter hoog (dezelfde
hoogte als de tweede verdieping van de Eiffel-
toren).

In enkele cijfers: het Warsaw Hub Hotel heeft
430 kamers, 2.000 m² conferentieruimtes, een
publiek toegankelijke rooftopbar en -restaurant
en een bankfiliaal van meer dan 300 m² op de
begane grond. Het pand is gebouwd in 2020
en voldoet aan de laatste eisen, met name op
ecologisch vlak.

De hotelruimte wordt ingenomen door de Frans-
Belgische Ghelamco-groep. Dat is een toonaan-
gevend Europees vastgoedbedrijf dat actief is
op de markt voor kantoren, woningen, handels-
zaken, recreatie en logistiek. De derde tot tiende
verdieping worden bezet door Holiday Inn Ex-
press, een Amerikaanse driesterren-hotelketen
die zich vooral richt op gezinnen en zakenrei-
zigers. De elfde tot eenentwintigste verdieping
zijn voor het viersterren-hotel Crowne Plaza,
een van de bekendste luxe-hotelketens. Het
bankfiliaal op de begane grond is van de Franse
Crédit Agricole-groep, de tiende grootste bank
ter wereld.





FINANCIËLE GEGEVENS

“Erg tevreden over de financiële resultaten, erg tevreden over de verstrekte informatie, uitstekende bijstand bij de belastingaangifte.”

Lionel E.

Żabka Polska
Poznań – Polen
Aangekocht op 12 december 2019

HET AANDEEL

Sovereign Housing Association Limited
Basingstoke – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 26 mei 2023

Voor uw leesgemak werden de cijfers in dit verslag afgerond.

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 op 01/01/2023:** € 195

**Inschrijvingsprijs van het
aandeel op 31/12/2023:** € 195

Nominale waarde van het aandeel: € 150

De beheermaatschappij garandeert
de doorverkoop van aandelen niet.

Kapitaalontwikkeling

	2023	2022	2021	2020	2019
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €	1.476.423	1.277.499	959.408	511.783	511.783
Aantal aandelen op 31/12	9.842.822	8.516.662	6.396.054	4.794.104	3.411.885
Aantal aandeelhouders op 31/12	48.434	40.109	29.736	22.254	15.258
Beloning exclusief belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	33.930	50.079	36.935	31.678	50.808
Instapprijs op 31/12 ^[1] in €	195	195	189	189	189

[1] Prijs betaald door de inschrijver

Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2023	2022	2021	2020	2019
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 195	€ 189	€ 189	€ 189	€ 189
Inschrijvingsprijs op 31/12	€ 195	€ 195	€ 189	€ 189	€ 189
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar ^[1]	€ 10,53	€ 11,28	€ 11,03	€ 10,69	€ 11,83
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,01	€ 0
Effectief rendement ^[2]	4,28%	5,34%	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Dividendrendement ^[3]	5,40%	5,97%	5,84%	5,66%	6,26%
Ontwikkeling van de aandelenprijs ^[4]	0,00%	3,17%	0,00%	0,00%	0,00%

[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 2023, 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 buitengewone interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,00% in 2023), 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 van het jaar N, gedeeld door de aankoopprijs op 1 januari van het jaar N.

FINANCIËLE GEGEVENS

Kerncijfers

	2023		2022	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 – RESULTATENREKENING^[1]				
Baten uit vastgoedactiviteiten	160.587	18,82	134.687	20,74
Resultaat van vastgoedactiviteiten	116.467	13,65	92.261	14,21
Resultaat boekjaar	89.902	10,54	72.050	11,09
2 – BALANSWAARDEN^[2]				
Aandelenkapitaal	1.476.423	150,00	1.277.499	150,00
Totaal eigen vermogen	1.578.325	160,35	1.364.880	160,26
Vastgoed in verhuur	1.810.017	183,89	1.530.302	179,68
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	0	0	0	0
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.578.325	160,35	1.364.880	160,26
3 – OVERIGE INFORMATIE^[1]				
Uitkeerbare winst	89.928	10,54	72.102	11,10
Bruto dividend ^[3]	89.855	10,53	73.228	11,28
4 – VASTGOEDPORTEFEUILLE^[2]				
Marktwaaarde van het vastgoed	1.762.917	179,11	1.525.759	179,15
Boekwaarde	1.578.325	160,35	1.364.880	160,26
Liquidatiewaarde	1.493.104	151,69	1.324.781	155,55
Vervangingswaarde	1.828.845	185,80	1.617.602	189,93

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

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

[3] Exclusief vaste activa in aanbouw.

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



Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2023	% van de totale inkomsten	2022	% van de totale inkomsten	2021	% van de totale inkomsten	2020	% van de totale inkomsten	2019	% van de totale inkomsten
Bruto huurinkomsten	14,22	96,6%	15,36	97,1%	14,57	98,1%	14,09	98,1%	15,09	98,1%
Financiële baten ^[1]	0,19	1,3%	0,24	1,5%	0,14	0,9%	0,17	0,5%	0,08	0,5%
Diverse baten	0,32	2,2%	0,22	1,4%	0,15	1,0%	0,16	1,4%	0,21	1,4%
Herindeling van lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE INKOMSTEN^[2]	14,73	100,0%	15,82	100,0%	14,85	100,0%	14,42	100,0%	15,38	100,0%
Beheervergoeding	2,08	14,1%	2,14	13,5%	2,13	14,3%	2,05	13,1%	2,02	13,1%
Overige beheerkosten	0,62	4,2%	1,03	6,5%	0,83	5,6%	0,87	8,1%	1,25	8,1%
Onderhoudskosten vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiële lasten	0,86	5,8%	0,66	4,2%	0,96	6,5%	0,69	1,3%	0,19	1,3%
Niet-terugvorderbare huurkosten	0,84	5,7%	0,98	6,2%	0,30	2,0%	0,28	2,8%	0,44	2,8%
SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN	4,40	29,9%	4,82	30,4%	4,21	28,3%	3,88	25,3%	3,89	25,3%
Netto afschrijvingen ^[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto voorzieningen ^[3]	-0,21	-1,4%	-0,08	-0,5%	-0,22	-1,5%	-0,07	-1,7%	-0,25	-1,7%
SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN	-0,21	-1,4%	-0,08	-0,5%	-0,22	-1,5%	-0,07	-1,7%	-0,25	-1,7%
TOTALE LASTEN^[4]	4,19	28,4%	4,73	29,9%	3,98	26,8%	3,81	23,6%	3,64	23,6%
GEWOON RESULTAAT	10,54	71,6%	11,09	70,1%	10,87	73,2%	10,61	76,4%	11,74	76,4%
Buitengewoon resultaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie ingehouden winst	-0,01	-	-	-	-	-	-	-0,1%	-0,01	-0,1%
Uitgekeerde winst vóór belastingen en sociale lasten	10,53	71,5%	11,09	70,1%	10,87	73,1%	10,61	76,3%	11,73	76,3%
Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten	10,53	71,5%	11,09	70,1%	10,87	73,1%	10,61	76,3%	11,73	76,3%

[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 €)

	2022	Mutatie	2023
+ Instroom van middelen	1.616.005	261.499	1.877.504
+ Leningen	215.260	54.000	269.260
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	57.388	12.318	69.705
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	195.645	33.930	229.575
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	1.569.357	280.433	1.849.790
+ Winst op de verkoop van activa	1.882	-1.853	29
RESTERENDE MIDDELEN VOOR BELEGGING	10.757	-13.035	-2.278

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.

	2023	2022
BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	35.565	44.107
MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR		
Winst van het boekjaar	89.902	72.050
Verkoop van activa ^[1]	-1.853	715
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	215.252	341.263
Regularisatie van immateriële activa	-	-
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	61.801	58.046
Voorzieningen	4.110	7.261
TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN	369.212	479.335
GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR		
Mutaties in de realiseerbare waarden	4.855	5.986
Aankopen van vastgoed	280.433	407.506
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	6.718	5.697
Interim-dividenden in het boekjaar ^[2]	82.099	65.358
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	4.948	3.329
TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN	379.053	487.877
WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	25.723	35.565

[1] Winst op de verkoop van activa.

[2] Interim-dividenden 2023.



BDB Pitmans, Vodafone enz.
Reading – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 11 februari 2021

JAARREKENING 2023

HR Group
Rotterdam – Nederland
Aangekocht op 11 april 2023

REKENINGEN

Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2023		2022	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur ^[1]	1.810.017	1.761.382	1.530.302	1.486.704
Vastgoed in aanbouw	39.773	1.535	39.055	39.055
Aandelenbelangen	-	-	-	-
Uitgestelde lasten	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-1.653	-	-3.499	-
TOTALE VASTGOEDBELEGGINGEN	1.848.137	1.762.917	1.565.858	1.525.759
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders	17.540	17.540	13.172	13.172
Overige vorderingen	71.668	71.668	38.381	38.381
Geldmiddelen en kasequivalenten	25.723	25.723	35.565	35.565
Voorzieningen voor risico's en lasten	-2.087	-2.087	-2.710	-2.710
Financiële verplichtingen	-278.568	-278.568	-227.078	-227.078
Operationele schulden	-88.785	-88.785	-44.304	-44.304
TOTAAL OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING	-254.509	-254.509	-186.974	-186.974
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA	-15.303	-15.303	-14.004	-14.004
EIGEN VERMOGEN	1.578.325	-	1.364.880	-
GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA^[2]	-	1.493.104	-	1.324.781

[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 €)

	Openingssituatie op 01/01/2023	Mutaties in 2023	Afsluitingssituatie op 31/12/2023
AANDELENKAPITAAL	1.277.499	198.924	1.476.423
Geplaatst kapitaal	1.277.499	198.924	1.476.423
NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)	85.473	16.328	101.800
Emissiepremie (agio) voor belastingen	338.506	62.575	401.081
Uitgiftepremies in de loop van de inschrijving	-	-	-
Inhouding op emissiepremie (agio)	-253.033	-46.247	-299.280
WAARDERINGSVERSCHILLEN	1.882	-1.853	29
RESERVES EN INGEHOUDEN WINST	52	-26	26
RESULTAAT BOEKJAAR			
Resultaat op 31/12/22	72.050	-72.050	-
Interim-dividenden op 31/12/22	-72.076	72.076	-
Resultaat op 31/12/23	-	89.902	89.902
Interim-dividenden voor het boekjaar 2023	-	-89.855	-89.855
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.364.880	213.445	1.578.325

Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	31/12/2023	31/12/2022
Gegarandeerde schulden	290.460	313.197
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	6.720	49.560
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	1.460	1.497
Ontvangen garanties	-87.118	-56.551
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-
TOTAAL AANGEGANE (+) / ONTVANGEN (-) VERPLICHTINGEN	377.577	369.748

Resultatenrekening (in duizenden €)

	2023	2022
BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN		
Huren	121.320	99.789
Doorberekende lasten	21.946	15.990
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	2.730	1.415
Terugboeking van voorzieningen	2.274	55
Herindeling van vastgoedlasten	12.318	17.438
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	160.587	134.687
LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	21.946	15.990
Werkzaamheden groot onderhoud	3.639	135
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	429	2.574
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	18.106	23.666
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	-	62
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	44.120	42.426
A - RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT = (I-II)	116.467	92.261

Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	2023	2022
BEDRIJFSBATEN		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	2.674	3.241
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	33.930	50.079
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-	-
TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN	36.604	53.320
BEDRIJFSLASTEN		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	51.645	63.968
Bedrijfslasten	-	-
Overige bedrijfslasten	2.092	2.138
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	3.218	4.568
Afschrijving van dubieuze vorderingen	545	20
Dotatie voorzieningen vreemde valuta	-82	100
TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN	57.419	70.794
B - BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT = (I-II)	-20.815	-17.474
FINANCIËLE BATEN		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten ^[3]	1.589	1.573
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN	1.589	1.573
FINANCIËLE LASTEN		
Rentelasten van leningen	5.833	2.965
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten ^[4]	1.507	1.344
Afschrijvingen	-	-
TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN	7.340	4.310
C - FINANCIEEL RESULTAAT = (I-II)	-5.751	-2.737
BUITENGEWONE BATEN		
Buitengewone baten	-	-
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN	-	-
BUITENGEWONE LASTEN		
Buitengewone lasten	-	-
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN	-	-
D - BUITENGEWOON RESULTAAT = (I-II)	-	-
NETTO RESULTAAT (A+B+C+D)	89.902	72.050

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 33.930 duizend in 2023 en € 50.079 duizend in 2022.

[3] De overige financiële inkomsten bestaan uit wisselkoerswinsten van € 1.589 duizend.

[4] De overige financiële lasten bestaan uit wisselkoersverliezen van € 1.507 duizend.

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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

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

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

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

Afwijkingen

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

Toelichtingen op de waarderingmethoden

Belangrijkste waarderingsgrondslagen voor vastgoed in verhuur

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

Marktwaaarde 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 marktwaaarde van het vastgoed in verhuur opgenomen, evenals de nettowaarde van de overige activa van het fonds.

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

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

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

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

Afschrijvingen en inhoudingen op de emissiepremie (agio)

De koopkosten worden ingehouden op de emissiepremie (agio), conform de statuten.

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



Ghelamco Hotel, Crédit Agricole
Warschau – Polen
Aangekocht op 18 december 2023

INFORMATIE OVER HET OVERZICHT VAN DE NETTOACTIVA EN HET EIGEN VERMOGEN

Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01/01/2023	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2023
Grond en vastgoed in verhuur	1.515.748	278.496	0	1.794.244
Vastgoed in aanbouw ^[1]	39.055	55.042	54.324	39.773
Kosten koper	14.554	1.219	0	15.773
Aandelenbelangen	0	0	0	0
TOTAAL	1.569.357	334.757	54.324	1.849.790

[1] Deze post is voornamelijk te wijten aan lopende projecten en werken. Op 31 december 2023 verwijst deze post naar het nieuwbouwcontract voor een hotel in Italië. In het jaar 2023 werd er in Nederland een hotel (nieuwbouwcontract) opgeleverd in september 2023.

Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2023	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Ahoy – Rotterdam	0	0
Vizzola Ticino – Tribe	38.238	38.238
NAV Square – Navigation Square Block A Cork	1.535	1.535
TOTAAL	39.773	39.773

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 01/01/2023	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2023
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	3.499	0	429	0	2.274	1.653

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01/01/24	1.130
Verwachte uitgaven voor N+2	01/01/25	307
Verwachte uitgaven voor N+3	01/01/26	192
Verwachte uitgaven voor N+4	01/01/27	25
Verwachte uitgaven voor N+5	01/01/28	0
TOTAAL		1.653

Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen van € 278.568 duizend bestaan uit leningen van € 269.260 duizend, nog niet vervallen rente van € 2.026 duizend, oftewel in totaal € 271.286 duizend, evenals ontvangen waarborgsommen van € 7.283 duizend.

Uitsplitsing van de balansposten	2023	2022
Leningen	271.286	216.494
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	271.286	216.494
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	7.283	10.584

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

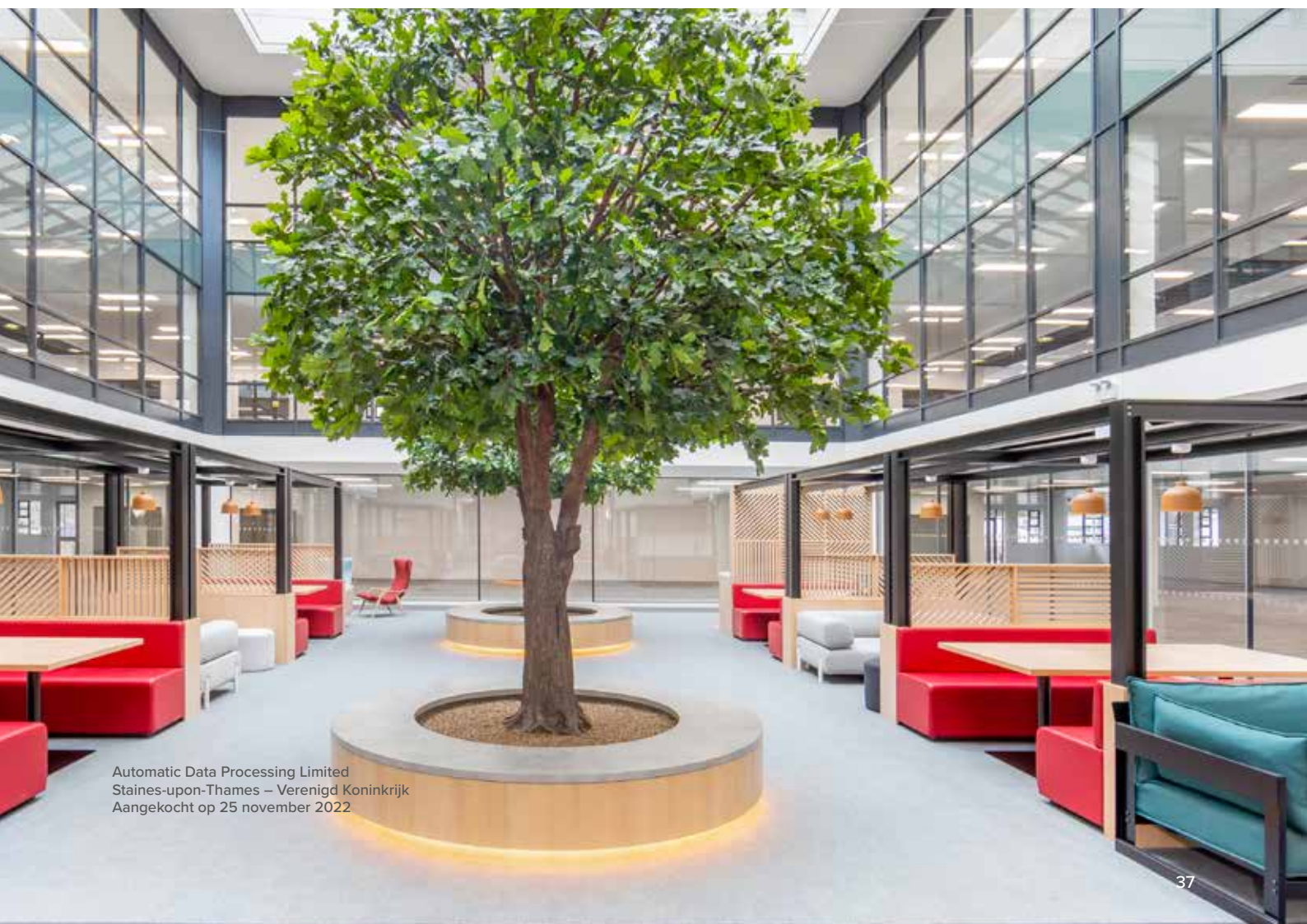
Uitsplitsing naar resterende looptijd	Minder dan 1 jaar	[1-5 jaar]	Meer dan 5 jaar	Totaal
LENINGEN TEGEN VASTE RENTE	0	83.835	0	83.835
Af te lossen leningen	0	0	0	0
Bulletleningen	0	83.835	0	83.835
LENINGEN TEGEN VARIABLE RENTE	48.000	137.425	0	185.425
Af te lossen leningen	0	0	0	0
Bulletleningen	48.000	137.425	0	185.425
TOTAAL	48.000	221.260	0	269.260

Gegarandeerde schulden

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen (in duizenden €)
Standard Life Investments Limited	Ingeschreven hypotheek	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Glasgow / Leeds / Liverpool / Maidenhead / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke	210.460
Allied Irish Banks, p.l.c.	Ingeschreven hypotheek	Cherrywood / Navigation Square	80.000
TOTAAL			290.460

Loan-to-value ratio (in duizenden €)

	2023	2022
Bankleningen	271.286	216.494
Verplichtingen inzake vastgoed	-	-
Liquidatiewaarde	1.493.104	1.324.781
Loan-to-value ratio	18,2%	16,3%



INFORMATIE OVER EIGEN VERMOGEN

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

	2023	2022
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed ^[1]	29	2.485
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	-	387
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	-	603
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	-	1.470
= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED	29	26

[1] Winsten of verliezen op de verkoop van grond en vastgoed in verhuur worden beschouwd als kapitaalwinsten of -verliezen en worden op een reserve-rekening 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 €)

	2023	2022
RESULTAAT BOEKJAAR	89.902	72.050
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	89.855	72.076
+ Uitkering over ingehouden winst in 2022	-	-26
TOTAAL INGEHOUDEN WINST	47	-

Waarde van het bedrijf op 31 december 2023

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

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

Deze waarden werden berekend (in duizenden €) voor 9.842.822 aandelen op 31 december 2023.

	2023 (in duizenden €)	2023 per aandeel (in €)	2022 (in duizenden €)	2022 per aandeel (in €)
Vastgoedbeleggingen	1.848.137	-	1.565.858	-
Overige netto activa ^[1]	-269.812	-	-200.978	-
BOEKWAARDE	1.578.325	160,35	1.364.880	160,26
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	1.762.917	-	1.525.759	-
Overige netto activa ^[2]	-269.812	-	-200.978	-
LIQUIDATIEWAARDE	1.493.104	151,69	1.324.781	155,55
KOSTEN VOOR DE AANKOOP VAN HET VASTGOED VAN DE SCPI OP DE AFSLUITINGSDATUM VAN HET BOEKJAAR	116.279	6,60%	98.709	6,47%
> Notariskosten en registratierechten 5,70% + marketingkosten 1,44%	116.279	6,60%	98.709	6,47%
INSCHRIJVINGSCOMMISSIES OP HET MOMENT VAN DE VERVANGING	219.461	12,00%	194.112	12,00%
> 12% incl. belastingen (inschrijvingscommissies + onderzoekskosten)	219.461	12,00%	194.112	12,00%
VERVANGINGSWAARDE	1.828.845	185,80	1.617.602	189,93

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

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2023 ontvingen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen wezenlijke gebeurtenissen na de balansdatum te melden.

INFORMATIE OVER DE ACTIVA EN PASSIVA UIT BEDRIJFSVOERING

Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2023	2022
VORDERINGEN OP HUURDERS		
Vorderingen op huurders	15.856	12.206
Dubieuze vorderingen	3.784	2.836
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-969	-424
TOTAAL	18.671	14.619
OVERIGE VORDERINGEN		
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	70.863	41.973
Vastgoedbeheerders	-	-
Aandeelhouders-debiteuren	-	4.213
Overige debiteuren	1.027	8.380
Vooruitbetaalde kosten	3.142	3.669
TOTAAL	75.033	58.235

Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2023	2022
Leningen	271.286	216.494
Kortlopende bankleningen	-	-
TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	271.286	216.494
TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN	7.283	10.584
Huurders-crediteuren	1.132	1.446
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	15.513	5.615
Overheid en andere collectieve instellingen	58.173	44.234
Aandeelhouders-crediteuren	1.901	-
Schulden over de uitkering	8.314	7.805
Uitgestelde baten	18.668	17.874
Overige schulden	4.885	2.635
TOTAAL	108.585	79.610

INFORMATIE OVER DE RESULTATENREKENING

Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2023	2022
Huren	121.320	99.789
Doorberekende lasten	21.946	15.990
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	2.730	1.415
Terugboeking van voorzieningen	2.274	55
Herindeling van vastgoedlasten	12.318	17.438
TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED	160.587	134.687

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

Lasten van vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2023	2022
Lasten met hun tegenwaarde in baten	21.946	15.990
Werkzaamheden groot onderhoud	3.639	135
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	429	2.574
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten	18.106	23.666
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	-	62
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN	44.120	42.426

De andere vastgoedlasten bedragen € 18.140 duizend en komen voornamelijk overeen met de mutatierechten van € 12.318 duizend.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 36.604 duizend bestaan uit de post herindeling van bedrijfslasten, inclusief inschrijvingscommissies van € 33.930 duizend.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van het vastgoedfonds heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2023 € 51.557 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- ▼ 12,4% (exclusief belastingen) van de geïncasseerde huurinkomsten in de eurozone en 15,9% (exclusief belastingen) buiten de eurozone zijn door de beheermaatschappij ontvangen voor de beheerkosten van € 17.628 duizend;
- ▼ 12% (inclusief belastingen) van de inschrijvingsprijs, zijnde € 33.930 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 2.092 duizend bestaan uit vergoedingen en diverse kosten:

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -€ 5.751 duizend en bestaat uit rente op leningen van € 5.833 duizend, overige financiële baten van € 5 duizend en netto wisselkoerswinsten van € 77 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:

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

INFORMATIE OVER TRANSACTIES MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Geen.

UITSPLITSING VAN DE VASTGOEDWAARDE

	2023		2022	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
GROND EN VASTGOED IN VERHUUR^[1]				
Kantoren	1.153.533	1.132.405	1.158.688	1.121.810
Winkels	256.851	252.146	40.075	41.338
Industrie en logistiek	100.100	98.267	273.856	279.788
Gezondheidszorg	37.257	36.574	6.400	6.900
Hotels	190.997	187.499	36.729	36.869
Parking	12.440	12.212	-	-
Onderwijs	43.067	42.278	-	-
TOTAAL	1.794.244	1.761.382	1.515.748	1.486.704

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

Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2023

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
NEDERLAND							
KANTOREN							
	Utrecht Maarssebroeksedijk 2	3.557	03/05/2017	5.365	365	5.000	4.390
	Capgemini – Utrecht Reykjavikplein 1	23.125	30/07/2023	86.217	8.217	78.000	88.500
WINKELS							
	Maastricht – Muntstraat 15	545	31/07/2020	3.152	252	2.900	1.160
	Rotterdam – Lijnbaan 52	1.624	31/07/2020	12.938	833	12.100	10.600
	Ahoy – Rotterdam Zuiderparkplein 80	9.908	11/04/2022	46.499	5	46.494	48.800
	NH Hotel Utrecht	18.056	23/09/2022	49.017	4.017	45.000	45.000
SPANJE							
KANTOREN							
	Barcelona – Alta	8.366	16/07/2021	25.136	686	24.450	20.200
	Madrid – Edificio Nodo	29.114	01/07/2022	71.137	1.267	69.870	66.300
DUITSLAND							
KANTOREN							
	Oldenburg – Posthalterweg 15	4.600	23/12/2017	7.539	674	6.865	4.700
PORTUGAL							
WINKELS							
	Alcochete – 69 N119	1.489	10/04/2018	2.811	66	2.745	4.000
	Sesimbra – E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1.470	10/04/2018	2.780	25	2.755	4.200
INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	Rio Maior – Nobre	9.943	19/07/2021	6.980	580	6.400	7.500
IERLAND							
KANTOREN							
	Cherrywood – Cherrywood Business Park	7.379	16/09/2020	30.203	2.503	27.700	24.500
	Cork – Navigation Square	11.230	20/05/2021	67.078	4.793	62.275	55.500
INDUSTRIE EN LOGISTIEK							
	Drogheda – Termonfeckin Rd	1.057	22/09/2017	7.278	178	7.100	7.000

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
POLEN							
KANTOREN							
	Poznań - Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11/09/2018	20.410	110	20.300	22.100
	Poznań – Nowy Rynek	26.787	12/12/2019	37.369	108	37.261	42.300
	Warschau – Lopuzanska Business Centre	17.965	20/12/2019	35.571	216	35.355	33.500
	Warschau – Ul. Tasmowa 10	33.158	16/06/2020	62.274	287	61.987	59.900
	Astris – Promienistych 1	13.708	30/12/2020	28.993	155	28.837	28.500
	Krakau – Kapelanka	18.586	30/11/2021	54.496	133	54.364	41.000
	Krakau – Axis	20.568	30/11/2021	42.385	102	42.283	59.000
WINKELS							
	Warschau – Mangalia 2a	5.813	18/12/2018	21.124	607	20.516	17.100
	Chelm – Rejowiecka 179a	8.464	12/12/2019	8.617	19	8.598	9.200
	Lublin – Mełgiewska 16	9.705	12/12/2019	9.903	93	9.811	10.800
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7.680	12/12/2019	7.982	19	7.963	8.800
	Warsaw – The HUB Rondo Daszynskiego 2b	22.556	18/12/2023	69.106	106	69.000	85.400
VERENIGD KONINKRIJK							
KANTOREN							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14/05/2018	29.055	1.674	27.381	17.490
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3.657	17/10/2018	13.583	904	12.678	9.608
	Sheffield – Riverside East	11.093	19/12/2018	28.968	1.676	27.292	17.030
	Glasgow – 45 Robertson Street	7.154	15/02/2019	23.572	1.589	25.376	15.247
	Stoke-on-Trent – Shelton Boulevard	8.694	01/07/2019	12.589	828	13.217	9.205
	Leeds – 1 City Walk	5.872	09/08/2019	22.516	1.322	21.194	13.003
	Manchester – 1 Dovecote, Old Hall Road	5.861	04/11/2019	17.223	1.038	16.185	11.679
	Cannock – Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.129	22/11/2019	13.551	818	12.733	8.831
	Stockley Park – 2 Roundwood Av.	9.071	26/02/2020	50.823	2.694	48.128	50.630
	Nottingham – 1 Mere Way	2.673	26/06/2020	7.417	453	6.964	7.249
	Leatherhead – Keats House	5.263	22/07/2020	22.731	1.321	21.410	19.447
	Solihull – Lansdowne Gate	5.666	17/08/2020	22.465	1.308	21.157	16.570
	Guildford – Onslow House	8.289	13/10/2020	44.815	2.613	42.202	43.726
	Edinburgh – Lochside Avenue	3.796	02/11/2020	13.148	823	12.325	8.170
	Leeds University – Park Row	2.466	13/11/2020	9.993	596	9.397	8.860
	Maidenhead – The Point	7.251	11/12/2020	45.710	2.507	43.203	38.663
	Reading	2.710	11/02/2021	11.770	669	11.101	7.594
	Newcastle	3.238	30/07/2021	11.987	711	11.276	7.825
	Liverpool – Skyways	18.059	29/10/2021	47.891	2.765	45.126	40.159
	Crawley – Doosan House	12.014	19/01/2022	37.943	2.202	35.741	35.671
	Londen – 80 Old Street	1.715	02/09/2022	16.481	1.167	15.314	14.326
	Manchester – St James's Tower	8.167	20/06/2022	39.874	2.283	37.590	35.326
	Milton Keynes – Kents Hill – K1	2.497	19/08/2022	7.314	409	6.904	5.984
	Milton Keynes – Kents Hill – K2	3.764	19/08/2022	10.130	529	9.601	9.930
	Milton Keynes – Kents Hill – K3	1.219	09/12/2022	5.755	329	5.426	4.718
	Nottingham – Trinity House	9.755	31/05/2022	35.039	2.028	33.010	27.616
	Staines – 2 Causeway	4.386	25/11/2022	25.546	1.448	24.098	21.575
	Welwyn Garden City – Albany Place	6.289	24/06/2022	19.042	1.050	17.991	13.693

...

Gedetailleerde inventaris (vervolg)

Regio	Sector	Oppervlak in m ²	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k.	Schatting 2023 in duizenden €
	Wimbledon – 22 Worple Road	3.703	23/12/2022	36.372	1.781	34.591	33.715
	Basingstoke Florence Building	5.705	30/05/2023	26.792	1.559	25.232	25.660
	191 West George Street – Glasgow	7.941	30/06/2023	44.866	2.517	42.350	39.583
	67 Dale street Liverpool	22.556	30/09/2023	18.539	1.119	17.420	17.836
	WINKELS						
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6.297	11/06/2018	19.885	1.168	18.717	12.082
	Exeter – 223-226 High Street	2.894	30/11/2018	7.138	370	6.768	4.200
	Coalville – Retail Park	5.034	21/09/2018	11.942	743	11.199	11.507
	Glasgow – East Kilbride Retail Park	5.487	12/04/2019	13.026	882	14.253	19.562
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11.111	02/07/2019	24.051	1.402	22.649	27.616
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes – The Morgan and Royal	6.362	27/09/2019	12.766	756	12.010	10.356
	Leeds – 65-68 Briggate	1.688	12/11/2019	12.777	752	12.025	8.975
	GEZONDHEIDSZORG						
	Hythe – Hythe View	1.612	31/03/2022	7.845	1.910	5.935	5.374
	Hythe – Balgowan House	1.065	31/03/2022	6.180	110	6.070	6.018
	Hythe – Saltwood Care Center	2.651	31/03/2022	9.138	136	9.002	8.607
	St Leonards – Mulberry House	2.542	31/03/2022	15.925	203	15.722	15.782
	INDUSTRIE EN LOGISTIEK						
	Telford – Hortonwood 37	41.922	02/08/2019	34.102	1.128	32.975	33.025
ITALIË							
	KANTOREN						
	Rome – Via Simone Martini	3.687	05/05/2020	8.159	259	7.900	10.000
	WINKELS						
	Triëst – Viale XX – Settembre 20	11.653	05/07/2019	11.710	310	11.400	14.000
	Vizzola Ticino ^[1]			0	0	0	37.655
BELGIË							
	KANTOREN						
	Gent – Technologiepark-Zwijnaarde 122	13.608	01/10/2019	27.389	1.763	25.626	32.500
NOORWEGEN							
	WINKELS						
	Elverum – Retail Park	12.815	15/11/2019	19.702	778	18.924	18.860
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10.046	23/06/2020	18.611	679	17.933	20.293
CANADA							
	KANTOREN						
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfrid Laurier	13.241	16/20/2020	16.194	606	15.588	18.400
TOTAAL		698.103		1.872.384	85.100	1.794.244	1.761.382

[1] Hotel met nieuwbouwcontract, nog niet opgeleverd.

Beheerkosten voor uw belegging

	Percentage	Grondslag	Bedrag 2023
Inschrijvingscommissie	12% inclusief belastingen	Inschrijvingsprijs	€ 33.930 duizend
Beheervergoeding in de eurozone	12,40% exclusief belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 3.396 duizend
Beheervergoeding buiten de eurozone	15,90% exclusief belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 14.232 duizend
Overdrachtscommissie aandelen	€ 0	Vast bedrag voor elke overdracht	N.v.t.
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% inclusief belastingen	Netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs	€ 0



VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING

“ Wat ik als aandeelhouder sinds jaar en dag op prijs stel, is jullie visie en dynamiek, de transparante webinars, de website en uiteraard het rendement! ”

Cécile B.

VERSLAG VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

Belangrijkste kenmerken op 31 december 2023

▼ Aandelenkapitaal	€ 1.476 miljoen
▼ Dividend 2023 (per aandeel)	€ 10,53
▼ IFI-waarde 2023* (per aandeel)	€ 171,60

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

▼ Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 1.919 miljoen
▼ Aantal aandelen	9.842.822
▼ Aantal aandeelhouders	48.434
▼ Raming van het dividend in 2024 (per aandeel)	€ 9,75

Overzicht van de taxaties van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door de taxateur

Elk gekocht gebouw is in december 2023 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 enz.).

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 2023. De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

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

De totale netto lasten vertegenwoordigen 25,9% van de door de CORUM XL gefactureerde huren.

Ontwikkeling van de overdrachten en terugkopen

	Aantal overgedragen en teruggekochte aandelen	% van het totale aantal aandelen in circulatie op 1 januari	Hangende overdracht- en terugkoopaanvragen	Gemiddelde termijn voor de uitvoering van een overdracht of terugkoop	Beheervergoeding op overdrachten en terugkopen (in euro, excl. belastingen)
2019	6.189	0,52%	-	< 1 maand	-
2020	14.797	0,43%	-	< 1 maand	-
2021	31.383	0,65%	-	< 1 maand	-
2022	61.526	0,96%	-	10 dagen	-
2023	143.111	1,68%	-	10 dagen	-



Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Totaal oppervlak (m ²)	653.912	574.207	480.618	393.650	280.332	86.845
Leegstand (m ²)	31.557	22.288	11.596	1.226	876	0
Fysieke bezettingsgraad ^[1]	95,8%	97,0%	98,5%	99,7%	99,9%	100%
Financiële bezettingsgraad ^[2]	98,8%	99,0%	99,5%	99,8%	100%	100%

[1] Gemiddelde van de driemaandelijke 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 driemaandelijke financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren/factureerbare huren).

Leegstand per 31 december 2023, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten

▼ Warschau LBP (2.033 m ²)	▼ Reading (257 m ²)	▼ Krakau – Kapelanka (598 m ²) ^[1]
▼ Warschau F2 (3.885 m ²)	▼ Krakau – Axis (1.026 m ²) ^[1]	▼ Newcastle (3.200 m ²) ^[1]
▼ Krakau (320 m ²) ^[1]	▼ Manchester St James (2.803 m ²) ^[1]	▼ Kents Hill K2 (1.400 m ²) ^[1]
▼ Belfast (1.969 m ²)	▼ Welwyn (691 m ²)	▼ Old Street (1.050 m ²) ^[1]
▼ Cork (3.099 m ²)	▼ Maastricht (416 m ²)	
▼ Barcelona (1.463 m ²) ^[1]	▼ Madrid – Nodo (7 347 m ²)	

[1] Waarvan een beëindiging in het 4^e kwartaal 2023.

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

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Hotels	Gezondheidszorg	Onderwijs	Parking	Totaal
Frankrijk	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0%
Europa	64,3%	14,3%	5,6%	10,6%	2,1%	2,4%	0,7%	100%
TOTAAL	64,3%	14,3%	5,6%	10,6%	2,1%	2,4%	0,7%	100%

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Industrie en logistiek	Hotels	Gezondheidszorg	Onderwijs	Parking	Totaal
Frankrijk	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Europa	55,2%	19,7%	12,4%	7,7%	1,2%	2,5%	1,3%	100%
TOTAAL	55,2%	19,7%	12,4%	7,7%	1,2%	2,5%	1,3%	100%

RAPPORT VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de vennootschap voor het boekjaar dat op 31 december 2023 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 6 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.

Over het jaar 2023 heeft CORUM XL in lijn met de investeringsmogelijkheden een brutobedrag van € 283 miljoen opgehaald. Per 31 december 2023 bedroeg de kapitalisatie van CORUM XL € 1,919 miljard en heeft het vastgoedfonds 48.434 aandeelhouders.

In het boekjaar 2023 hebben de aandeelhouders bijna € 46 miljoen aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij en bedroegen de beheerkosten € 18 miljoen.

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 2023 hebben wij onze investeringen voortgezet met de aankoop van zeven panden in het buitenland voor een totaalbedrag van € 337 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De panden zijn in gebruik als hotels (49%), kantoren (47%) en parkeergelegenheden (4%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 6,93%. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten is 12,7 jaar voor nieuwe huurders.

Op 31 december 2023 is het vastgoed in portefeuille gespreid over elf landen in de eurozone: 48% in het VK, 23% in Polen, 11% in Nederland, 5% in Ierland, 5% in Spanje, 2% in Noorwegen, 2% in België, 1% in Italië, 1% in Canada, 1% in Portugal en 1% in Duitsland. De panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd, hebben een gezamenlijke waarde van € 1,8 miljard.

De investeringsstrategie die sinds de oprichting van ons vastgoedfonds gevolgd is, zorgt ervoor dat er een zeer brede diversifiëring is verkregen, zowel wat betreft landen als types vastgoed. Dit vastgoed is grotendeels verhuurd met een fysieke bezettingsgraad van 95,75% (gemiddelde driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totaal oppervlak van de verhuurde gebouwen/totaal oppervlak in eigendom)) en een financiële bezettingsgraad van 98,78% (totaal van de driemaandelijke financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren/factureerbare huren)).

Ons fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt investeringskansen aangrijpen. De kapitalisatie van CORUM XL wordt nog altijd beheerst, waarbij € 9 miljoen van het opgehaalde kapitaal op 31 december 2023 niet was geïnvesteerd.

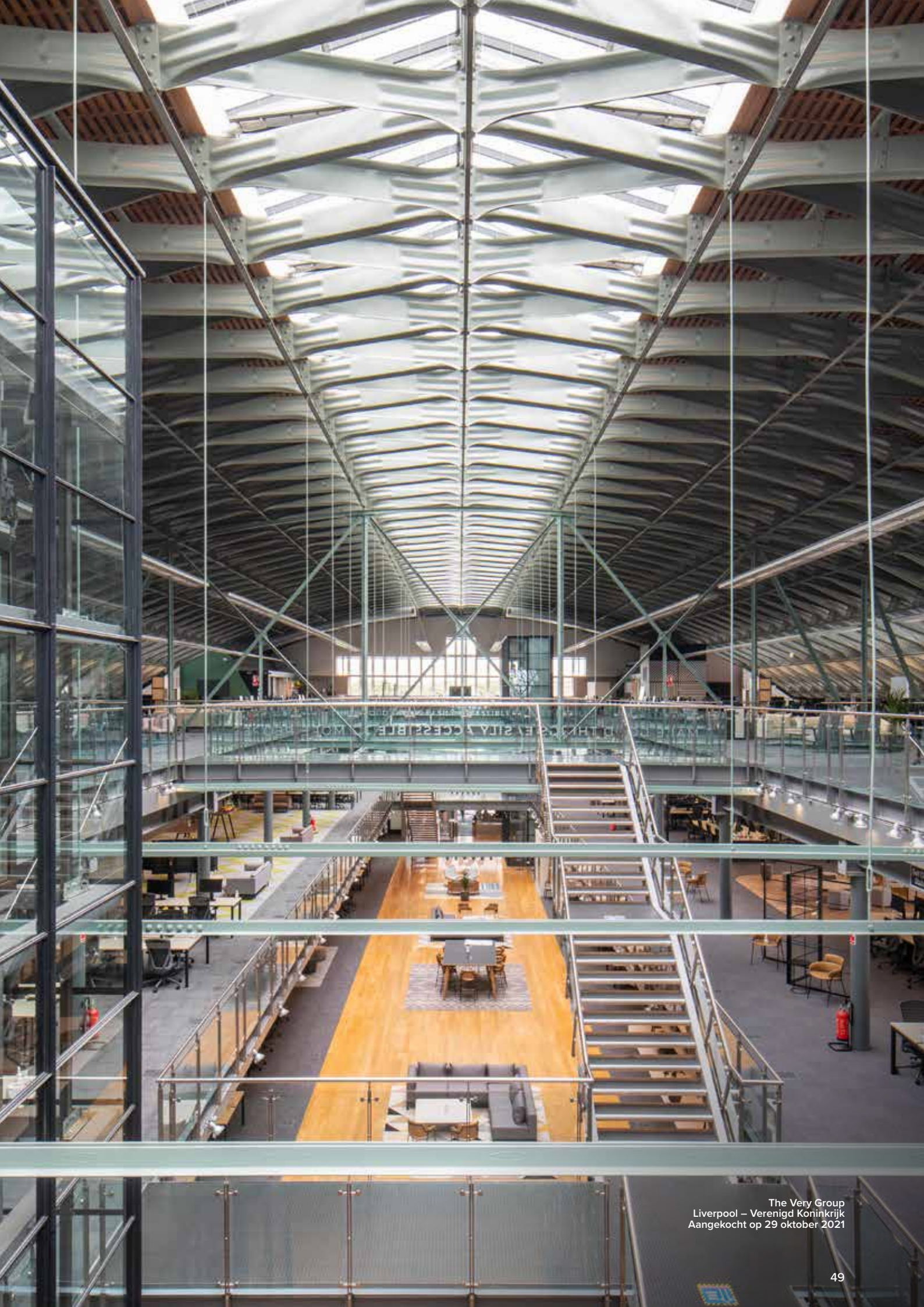
Naast de ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering betreffende de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen, wordt aan de buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering voorgesteld:

- ▼ om het statutaire maximumkapitaal van CORUM XL te verhogen naar € 5 miljard;
- ▼ om te bespreken hoe de vennoten hun stemrecht elektronisch kunnen uitoefenen en de statuten dienovereenkomstig aan te passen.

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 uw aandacht en het vertrouwen in uw Raad van Toezicht.

Dhr. Pierre Clasquin
Voorzitter van de Raad van Toezicht



RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING VAN HET BOEKJAAR DAT OP 31 DECEMBER 2023 IS AFGESLOTEN

Aan de aandeelhouders,

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 2023 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 2023 tot de datum van ons verslag.

Onderbouwing van de beoordelingen

Krachtens de bepalingen van artikel L. 821-53 en R. 821-180 van het Franse wetboek van koophandel met betrekking tot de onderbouwing van onze beoordelingen informeren wij u dat de belangrijkste beoordelingen die wij hebben gemaakt, naar ons professionele oordeel, steunden op de geschiktheid van de toegepaste boekhoudbeginselen, de redelijkheid van de gebruikte significante ramingen en de algehele presentatie van de rekeningen, met name wat betreft:

▼ de naleving van de algemene beoordelingsbeginselen die

gevolgd zijn voor het opstellen van de jaarrekening, gepresenteerd in het eerste deel van de bijlage;

▼ de naleving van de boekhoudkundige principes en methoden die van toepassing zijn op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), zoals bepaald in het besluit van 26 april 1995, gewijzigd door het besluit van 14 december 1999 ter goedkeuring van CRC-verordening 99-06 van 23 juni 1999;

▼ de naleving van de boekhoudkundige principes en methoden die van toepassing zijn op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), zoals bepaald in ANC-regelgeving 2016-03, bekrachtigd bij besluit van 7 juli 2016;

▼ de bedragen die zijn vermeld in de kolom 'geschatte waarden' van het overzicht van de nettoactiva, en meer specifiek de waarden van vastgoedbeleggingen. Ons werk bestond uit het kennisnemen van de procedures die door de beheermaatschappij zijn geïmplementeerd en het beoordelen van de redelijkheid van de gehanteerde aanpak om deze actuele waarden vast te stellen.

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

Audit van het verslag van de beheermaatschappij en andere documenten die aan de aandeelhouders zijn verzonden

Wij hebben ook de specifieke wettelijke 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 beheersverslag van de voorzitter en in de andere documenten die zijn toegezonden aan de aandeelhouders over de financiële positie en de jaarrekening.

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

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 de regels die van toepassing zijn op SPCI's, en om de interne controle uit te voeren die zij nodig acht voor het opstellen van een jaarrekening die geen materiële afwijkingen bevat als gevolg van fraude of fouten.

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

De jaarrekening is opgesteld door de beheermaatschappij.

Verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

Zoals vermeld in artikel L. 823-10-1 van het Franse wetboek van koophandel bestaat onze taak, het goedkeuren van de rekeningen, er niet uit om de levensvatbaarheid of de kwaliteit van het beheer van 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 hij auditprocedures met het oog op deze risico's en verzamelt hij elementen die hij voldoende en passend vindt om zijn mening op te baseren. Het risico van het niet-ontdekken van materiële afwijkingen die het gevolg zijn van fraude is hoger dan van een materiële afwijking die het gevolg is van fouten, aangezien fraude gepaard kan gaan met samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke weglatingen, een verkeerde voorstelling van zaken of het omzeilen van de interne controle;
- ▼ neemt hij kennis van 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 directie gemaakte boekhoudkundige ramingen, evenals de informatie daarover in de jaarrekening;
- ▼ beoordeelt hij de geschiktheid van de toepassing van het continuïteitsbeginsel door de directie en, afhankelijk van de verzamelde elementen, of er al dan niet sprake is van significante onzekerheid met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die afbreuk kunnen doen aan het vermogen van 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 Parijs, op 22 maart 2024

Dhr. Stéphane Lipski
Cailliau Dedouit et Associés
Accountants

SPECIAAL RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

OVER DE GERELEMENTEERDE OVEREENKOMSTEN IN HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023

Geachte mevrouw, geachte heer,

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

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

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

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

Op grond van artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer zijn wij in kennis gesteld van de volgende overeenkomsten die in de loop van het jaar zijn gesloten. Deze overeenkomsten zijn ter goedkeuring aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering voorgelegd:

- ▼ beheervergoeding (in de eurozone). Deze vergoeding is gebaseerd op een percentage (13,2% inclusief belastingen) van de geïnde huren (exclusief belastingen) en de netto baten over de periode. Op 31 december 2023 is de beheervergoeding (in de eurozone) € 3.396.078.
- ▼ beheervergoeding (buiten de eurozone). Deze vergoeding is gebaseerd op een percentage (16,8% inclusief belastingen) van de geïnde huren (exclusief belastingen) en de netto baten over de periode. Op 31 december 2023 is de beheervergoeding (buiten de eurozone) € 14.231.555;
- ▼ inschrijvingscommissie. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (12%) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2023 is de inschrijvingscommissie € 33.929.639.

Opgesteld te Parijs, op 22 maart 2024

Dhr. Stéphane Lipski
Cailliau Dedouit et Associés
Accountants



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:

- ▼ een activiteitenprogramma, een geheel van regels en geformaliseerde procedures;
- ▼ een deugdelijk informatiesysteem en betrouwbare instrumenten;
- ▼ een effectieve scheiding van operationele- en controletaken;
- ▼ een risicobeheersings- en controlesysteem;
- ▼ dekking van alle activiteiten en risico's van de maatschappij;
- ▼ 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 informatie-documenten 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 klachtenafhandelingsysteem opgezet waarmee het elk verzoek van onze klanten afzonderlijk kan volgen. Anderzijds worden externe fraudegevallen bij potentiële slachtoffers ook specifiek ge-

volgd. 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 2023 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, die worden 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 driemaandelijks *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 geraadpleegd worden en is op verzoek verkrijgbaar.

De opzet van de interne controle

In overeenstemming met de wet- en regelgeving zet CORUM Asset Management een controlesysteem op dat onafhankelijk is, en gescheiden van de andere activiteiten van de beheermaatschappij. Op deze wijze beschikt de beheermaatschappij CORUM Asset Management over een permanent en periodiek controlesysteem.

Het bestaande controlesysteem is gebaseerd op drie pijlers:

- ▼ operationele controles op het 1^e niveau, uitgevoerd door de medewerkers van de operationele afdelingen;
- ▼ permanente controles op het 2^{de} niveau, uitgevoerd door het interne controleteam, dat regelmatig verslag over zijn werkzaamheden en aanbevelingen uitbrengt aan leidinggevend en bestuursorganen;
- ▼ periodieke controles op het 3^{de} 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 leidinggevend 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.

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

- ▼ bescherming van de activa;
- ▼ bescherming van de belangen van klanten;
- ▼ transparantie van heldere, nauwkeurige en niet-misleidende informatie;
- ▼ beveiliging van vastgoedtransacties;
- ▼ naleving van de regels en strategie voor het beheer, overeenkomstig de wettelijke en voorgeschreven documentatie;
- ▼ 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 risicobeheersysteem heeft een dubbele functie: het adviseren en bijstaan van de operationele eenheden en de leidinggevend 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 risicobeheersysteem aan te passen. Ook vinden er controles plaats die de beheermaatschappij waarschuwen voor het optreden van operationele of financiële risico's.

Verwezenlijkingen in 2023

In dit digitale tijdperk gebruikt CORUM Asset Management instrumenten waarmee het systeem en vooral de controles op het eerste en tweede niveau gedigitaliseerd kunnen worden.

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

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 12 mei 2023 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van het vastgoedfonds voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 1.200 miljoen en geeft deze laatste toestemming om alle garanties te verlenen voor de inschrijving op deze leningen, in het bijzonder in de vorm van hypotheek of dekingsinstrumenten, 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 2023 15,3%.

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 bedrijfstak. Deze taxeert om de vijf jaar het vastgoed in bezit en actualiseert deze waarden in de vier volgende jaren. Vervolgens worden het vastgoed en de financiële activa (een uiterst kleine component) op onafhankelijke wijze getaxeerd op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams. Het waarderingsproces en de berekening van de vervangingswaarde van CORUM XL worden opgevolgd door de interne controleteams.

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, leidinggevend 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.

Overeenkomstig bovengenoemde richtlijn kan voor een deel van de variabele beloning van bepaalde functies die als risicovoller worden aangemerkt ook een uitgestelde betaling worden verricht om de belangen van de maatschappij, de klanten en de medewerkers op één lijn te brengen.

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedragen € 8.115 duizend voor 83,2 (FTE op 31/12/2023) medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 82% uit vaste vergoedingen en voor 18% 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 € 3.772 duizend.





The Very Group
Liverpool – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 29 oktober 2021

ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE GECOMBINEERDE ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERING

VAN 25 APRIL 2024

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

Gewone Algemene Aandeelhoudersvergadering

Eerste besluit

Rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant; jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2023 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, als ook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2023, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 89.901.704,23 en een nominaal aandelenkapitaal van € 1.476.423.221,36.

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 2023

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 2023 als volgt te bestemmen:

Nettoresultaat op 31 december 2023	€ 89.901.704,23
Ingehouden winst	€ 25.886,19
Beschikbaar resultaat	€ 89.927.590,42
Dividend	€ 89.855.345,78
Ingehouden winst na bestemming	€ 72.244,64

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	€ 1.578.324.662,32	€ 160,35
Liquidatiewaarde	€ 1.493.104.425,27	€ 151,69
Vervangingswaarde	€ 1.828.845.112,89	€ 185,80

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

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 2024. 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.

Zesde 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 € 2.000.000.000 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.

Zevende besluit

Verandering van bewaarder

De Algemene Aandeelhoudersvergadering neemt akte van de opzegging van de bewaardersovereenkomst tussen de Vennootschap en CACEIS BANK, en de afsluiting, ter vervanging, vanaf 1 januari 2024, van een bewaardersovereenkomst tussen de Vennootschap en SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES, 29 boulevard Haussmann, 75009 Parijs, Frankrijk.

Buitengewone Algemene Aandeelhoudersvergadering

Achtste besluit

Verhoging van het statutair maximumkapitaal

De Algemene Aandeelhoudersvergadering beslist, zich uitsprekend over de vereiste voorwaarden van quorum en meerderheid, om het maximale statutaire kapitaal te verhogen van drie miljard euro (€ 3.000.000.000) tot vijf miljard euro (€ 5.000.000.000).

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

“6.2 Statutair aandelenkapitaal

Het maximaal toegestane statutaire aandelenkapitaal is vastgesteld op vijf miljard euro (€ 5.000.000.000). De beheermaatschappij heeft krachtens de statuten toestemming om het aandelenkapitaal te verhogen tot dit maximale bedrag van vijf miljard euro (€ 5.000.000.000) door de uitgifte van nieuwe aandelen, zonder echter verplicht te zijn dit bedrag binnen een bepaalde termijn te bereiken. [...]”

De rest van het artikel is ongewijzigd.

Negende besluit

Omschrijving elektronische uitoefening stemrecht en bijhorende statutaire wijziging

Om de aandeelhouders in staat te stellen hun stemrecht elektronisch uit te oefenen, beslist de Algemene Aandeelhoudersvergadering:

▼ de volgende paragraaf toe te voegen aan het einde van artikel 27 van de statuten van de Vennootschap:

“7. Elektronisch stemmen op afstand in de Algemene Aandeelhoudersvergadering

Alle aandeelhouders mogen deelnemen aan de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen, buitengewone of gecombineerde, fysiek of door middel van een videoconferentie of andere telecommunicatiemiddelen, afhankelijk van wat de Vennootschap aanbiedt.

De videoconferenties of telecommunicatiemiddelen zullen de beraadslagingen voortdurend en simultaan uitzenden en zullen de optie hebben om de aandeelhouders die voor dat medium kozen om de Aandeelhoudersvergadering bij te wonen, te identificeren en daadwerkelijk te laten deelnemen.

De aandeelhouders stemmen ermee in dat elke stem, elk mandaat en elke volmacht die elektronisch wordt uitgebracht of verleend, dezelfde waarde en tegenstelbaarheid geniet als een stem, mandaat of volmacht op papier. Bijgevolg zullen de elektronisch uitgebrachte stemmen op eenzelfde manier in aanmerking worden genomen als de stemmen op papier.

Als er elektronisch wordt gestemd, worden de aandeelhouders die de Aandeelhoudersvergadering bijwonen via videoconferentie of een telecommunicatiemiddel dat door de Vennootschap ter beschikking werd gesteld en hun identificatie mogelijk maakt, beschouwd als aanwezig voor de berekening van het quorum en de meerderheid.”

▼ artikel 29.2 van de statuten van de Vennootschap als volgt aan te passen:

Huidige versie

Iedere aandeelhouder kan per post stemmen met een formulier dat wordt gericht aan de beheermaatschappij. De tekst van de voorgestelde besluiten met uitleg en vermelding van de opsteller daarvan wordt bij het formulier gevoegd.

De wijze waarop per brief gestemd kan worden, wordt bepaald door artikel L. 214-105 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Het naar de vennootschap verstuurd formulier voor de stemming per brief kan uitsluitend in aanmerking genomen worden voor de berekening van het quorum als het door de vennootschap uiterlijk op de datum van de bijeenkomst van de Aandeelhoudersvergadering ontvangen is.

Wijzigingsvoorstel

Iedere aandeelhouder kan per post stemmen met een formulier dat wordt gericht aan de beheermaatschappij. *Dat formulier kan ook elektronisch worden bezorgd via om het even welk telecommunicatiemiddel dat in regel is met de wettelijke en reglementaire bepalingen die voortvloeien uit de bepalingen van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.* De tekst van de voorgestelde besluiten met uitleg en vermelding van de opsteller daarvan wordt bij het formulier gevoegd.

De wijze waarop per brief gestemd kan worden, wordt bepaald door artikel L. 214-105 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Het naar de vennootschap verstuurd formulier voor de stemming per brief kan uitsluitend in aanmerking genomen worden voor de berekening van het quorum als het door de vennootschap uiterlijk op de datum van de bijeenkomst van de Aandeelhoudersvergadering ontvangen is.

Tiende 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.



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
- ▼ Dhr. Lesly Bapté – Lid
- ▼ Dhr. Guillaume Delbecq – Lid
- ▼ Mw. Marie-Hélène Macquet – Lid
- ▼ Dhr. Stéphane Tortajada – Lid
- ▼ Mw. Isabelle Prévost – Lid
- ▼ Dhr. Emmanuel Masset – Lid
- ▼ Dhr. Christophe Daniel – Lid

De mandaten van de leden van de Raad van Toezicht verstrijken na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd die wordt afgesloten op 31 december 2025.

CORUM XL

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

Beheermaatschappij

CORUM Asset Management, een vereenvoudigde aandelenvennootschap met een kapitaal van € 600.000, handels- en vennootschapsregister Parijs nummer 531 636 546, statutaire zetel te 1 rue Euler, 75008 Parijs, erkend door de AMF (Autorité des marchés financiers, Franse Autoriteit Financiële Markten, 17 place de la Bourse, 75082 Parijs Cedex 2) op 14 april 2011 onder nummer GP-11000012 en onder het regime van AIFM-richtlijn 2011/61/EU.

Taxateur

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

Het mandaat van dit bedrijf verstrijkt op de datum waarop de algemene aandeelhoudersvergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2026 is afgesloten.

Accountants

Hoofdaccountant:

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS
19 rue Clément Marot, 75008 Parijs, Frankrijk

Plaatsvervangend accountant:

Dhr. Rémi SAVOURNIN
19 rue Clément Marot, 75008 Parijs, Frankrijk

De mandaten van de accountants verstrijken na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd van het boekjaar dat eindigt op 31 december 2028.

Bewaarder

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES
29 boulevard Haussmann, 75009 Parijs, Frankrijk

Ontwerp, uitvoering en druk:

AGENCEZEBRA.COM



ONS ENGAGEMENT: BETROKKENHEID LEIDT TOT SUCCES



CORUM Investments heeft het speelveld veranderd door de ontwikkeling van een nieuwe aanpak: een concreet en voor iedereen toegankelijk spaarproduct dat streeft naar rendement en waar ook aandacht is voor begeleiding. Ons bedrijfsengagement sluit dan ook naadloos aan bij onze engagementen ten opzichte van de spaarders.

FESTIVAL VAN AIX-EN-PROVENCE

In 2023 werden we een belangrijke partner van het festival van Aix-en-Provence, dat zich toespitst op lyrische kunst en opera. Geen toevallige verzoening: als geëngageerde spelers, elk in onze eigen sector, delen we gemeenschappelijke waarden als innovatie, uitmuntendheid en durf.

We ondersteunen met name de projecten van Passerelles: een programma met een streven naar openheid en nabijheid dat ook deel uitmaakt van het engagement van onze onderneming, met het oog op sociale en professionele integratie, en de erkenning van expertise.



CORUM SPORT

In 2024 beslisten we een selecte groep Franse topatleten te begeleiden. Ze zijn actief in disciplines als schermen, bergbeklimmen, judo, moderne vijfkamp, tennis en autosport. Zo brengen we nog maar eens in de praktijk wat we ook onze spaarders bieden: diversificatie, oog voor prestaties, de mens als centraal element en begeleiding op lange termijn.

TWEE GROTE ONDERSTEUNINGSPIJLERS

Zes ambassadeurs

Atleten die onze waarden aanhangen en die een begeleiding op maat van hun behoeften genieten.



Sponsor van het Agence nationale du Sport

Vijftien atleten financieel steunen om internationale podia te halen. En omdat hun prestaties ook afhankelijk zijn van hun omkadering, ondersteunen we ook het COACHS-plan. Dat programma werd opgericht in 2022 en wil de trainers opwaarderen. Ook zij zijn topatleten, en ze leveren een volwaardige bijdrage aan elk succesverhaal.





CORUM

DE INVESTEERDERS VAN MORGEN

Herengracht 338,
1016 CG Amsterdam, Nederland
Tel.: +31 (0)20 237 1910
www.corum.nl