



JAAAR- VERSLAG 2024

Uw belegging in een notendop

CORUM
XL





ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

| 4

01

HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

2024 in een notendop	8
Prijzen	10

02

GROEIEN EN INNOVEREN

De vastgoedportefeuille	14
Aanwezig in 11 landen van de eurozone	16
In 2024 aangekocht vastgoed	17
In 2024 verkocht vastgoed	21

03

FINANCIËLE GEGEVENS

Het aandeel	24
Financiële gegevens	25
Jaarrekening 2024	28

04

VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Verslag van de beheermaatschappij	44
Rapport van de Raad van Toezicht	46
Rapport van de accountant	47
Speciaal rapport van de accountant	49
Rapport compliance en interne audit	50
Ontwerpbesluiten voorgelegd aan de gecombineerde Algemene Vergadering	53

ANALYSE VAN DE VASTGOEDMARKT

HR Group – Rotterdam – Nederland
Aangekocht op 11 april 2023

2024: een beslissend jaar, waar uw belegging sterker uitkwam

In 2024 heeft uw vastgoedfonds andermaal zijn rendementsdoelstelling waargemaakt, waarmee het aantoonbaar opmerkelijk stabiel is gebleven voor een vastgoedfonds van dit kaliber. Bovendien nam de waarde van de portefeuille toe ondanks de globale prijzenval op de vastgoedmarkt. Die betrouwbaarheidsindicatoren zijn stuk voor stuk goed nieuws voor uw spaargeld.

De rentedaling hield aan in 2024

Hoewel het misschien nog wat te vroeg is om de oorlog tegen de inflatie definitief als gewonnen te beschouwen, werd er in 2024 wel degelijk een eerste succes geboekt. In het leeuwendeel van de westerse landen heeft de inflatie opnieuw aanvaardbare niveaus bereikt^[1]. In december 2024 bedroeg ze in de eurozone 2,4%^[2] op jaarbasis, wat in schril contrast staat met de piek van 10,6%^[2] in oktober 2022. De handelingen van de centrale banken, de instellingen die het monetaire beleid van een land of economische zone aansturen, om de inflatie onder controle te krijgen, hebben hun vruchten afgeworpen.

De keerzijde van de medaille: doordat de Europese economie stevig op de rem ging staan om de inflatie te bedwingen, zijn verschillende landen in een recessie beland. Dat is het geval in Duitsland. En ook Frankrijk loopt gevaar. Bovendien lijkt de inflatie sinds oktober 2024 te stagneren, en soms zelfs weer lichtjes te stijgen^[2]. De situatie blijft dus broos.

Een rendementsdoel dat al 8 jaar op rij wordt verwezenlijkt

In dat weifelende kader werkte uw vastgoedfonds in 2024 onverdroten voort, met verschillende wapenfeiten tot gevolg.

Eerste vaststelling: CORUM XL liet het voorbije jaar 5,53% rendement optekenen. Het behaalt dus voor het achtste jaar op rij zijn rendementsdoelstelling van 5%.

Met een beheerd vermogen van ruim € 2 miljard voor meer dan 53.000 spaarders is CORUM XL een vastgoedfonds van formaat. Zijn vermogen om de rendementsdoelstelling jaar na jaar te behalen, weerspiegelt de opportunistische aanpak die CORUM al meer dan tien jaar hanteert in heel Europa en de nauwgezetheid waarmee het zijn huurders selecteert. Het is een bewijs van het werk dat de teams in Frankrijk en in het buitenland, in de landen waar uw vastgoedfonds over lokale kantoren beschikt, dagelijks leveren: die teams ijveren elke dag om uw panden te vullen met solide bedrijven die hun huur betalen, opdat we in goede omstandigheden het optimale moment kunnen afwachten om de gebouwen weer te verkopen.

De waarde van uw vastgoed gaat in stijgende lijn

Nog een vaststelling in 2024: hoewel de vastgoedprijzen afnamen, groeide de portefeuille van uw vastgoedfonds in waarde. Dat toont enerzijds aan dat uw vastgoedfonds in staat is goede koopkansen uit te kiezen. Zo heeft het in 2024 opnieuw sterk geïnvesteerd, met de aankoop van 6 gebouwen voor een totaalbedrag van € 232 miljoen. Die panden werden goedkoop aangekocht, zoals blijkt uit het gemiddelde aanvangsrendement van 7,79% over het jaar^[3]. Anderzijds mogen we ook niet vergeten dat de teams er door goed beheer in slagen een stevige bezettingsgraad te handhaven, namelijk 96,3%^[4] voor CORUM XL in 2024.

Meer verkopen verwacht in 2025

De kans is reëel dat de vastgoedprijzen in 2025 zullen blijven stijgen. De rentedaling die we al maandenlang zien in Frankrijk en in Europa, wijst er vermoedelijk op dat de vastgoedprijzen weer zullen opleven. Hoe komt dat? Omdat de kopers weer terugkeren op de vastgoedmarkt, als de kredieten toegankelijker worden. En meer concurrentie leidt tot hogere prijzen. En dat op behoorlijk korte termijn: bij vastgoed duurt het steeds enkele semesters voordat de gevolgen van een gebeurtenis doorsijpelen.

Uw vastgoedfonds verkocht in 2024 twee gebouwen en streek daarbij een totale meerwaarde van € 5,5 miljoen op^[5]. Het kon met name profiteren van het stijgende pond (1,15 euro per pond op 31 december 2023 tegenover 1,21 euro per pond op 31 december 2024) en van de herstellende vastgoedmarkt aan de andere kant van het Kanaal. Het ziet er goed uit voor een voortzetting van die dynamiek in 2025. Er worden de komende maanden al verscheidene verkoopkansen verwacht ...

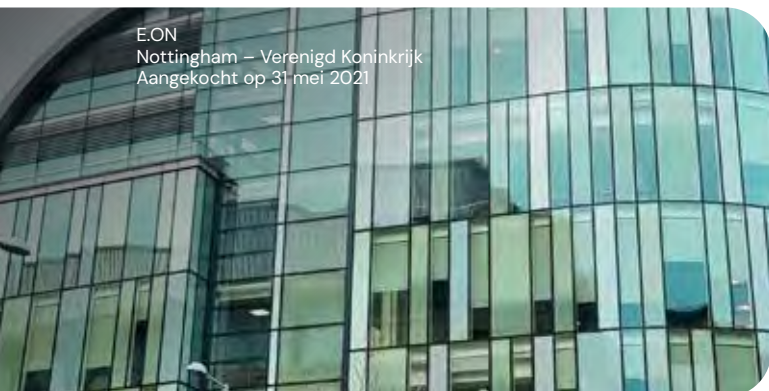
[1] Bron: IMF – “As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot”.

[2] Bron: Europese Commissie.

[3] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). De investeringen die CORUM XL sinds de oprichting heeft gedaan, bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

[4] Financiële bezettingsgraad: de gefactureerde huren/factureerbare huren, alsmede de ruimten met huurvrije periode. Dit percentage meet de financiële huurperformance.

[5] Meerwaarde onderworpen aan een commissie zoals staat beschreven in het prospectus.



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



Meerdere huurders – Watford – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 29 mei 2024

Philippe Cervesi

Partner – Voorzitter van
CORUM Asset Management



Mélanie Ballu

Partner – directeur
beleggingen en algemeen
directeur van CORUM Asset
Management





“Door de duidelijke informatie die ik ontvang, hebben de uitdagingen en mechanismen van mijn belegging geen geheimen voor mij. Alles wordt in het werk gesteld om totale transparantie te garanderen, wat voor ons als beleggers erg geruststellend is. Bovendien worden de activa opmerkelijk efficiënt beheerd. Er worden regelmatig rendementen uitgekeerd die in lijn liggen met de vooruitzichten, wat getuigt van een strikt en professioneel beheer. Ik kan CORUM warm aanbevelen aan beleggers die op zoek zijn naar een betrouwbaar en goed presterend vastgoedfonds.

Claude R.





01

HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

Meerdere huurders – Watford – Verenigd Koninkrijk
Aangekocht op 29 mei 2024

2024 IN EEN NOTENDOP



CORUM XL overtreft 8 jaar lang zijn doelstellingen

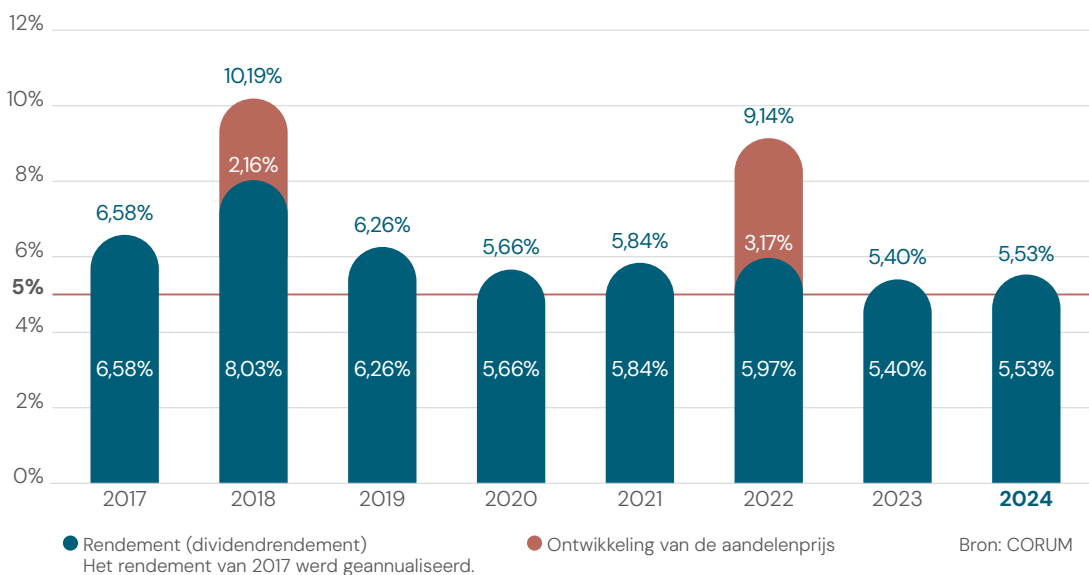
De performance van uw vastgoedfonds CORUM XL

Sinds de oprichting van CORUM XL in 2017 is de jaarlijkse rendementsdoelstelling behaald of overtroffen.



5%

Jaarlijkse niet-gegarandeerde rendementsdoelstelling van CORUM XL



Beleggen buiten de eurozone om voordeel te halen uit deviezen en de vastgoedcyclus: dat is al sinds de start in 2017 de strategie van CORUM XL. In 2018 sloegen we onze tenten op in het Verenigd Koninkrijk, alvorens in 2020 uit te breiden naar Canada. Dankzij die aanpak konden we de periodes van economische onzekerheid goed doorstaan. Het bewijs is er: met een rendement van 5,53% in 2024 maakte uw vastgoedfonds opnieuw zijn rendementsdoelstelling waar, net als elk voorgaand jaar.

Vastgoedfondsen zijn langetermijnbeleggingen met beperkte liquiditeit, die geen garantie op rendement of inkomsten bieden en een risico op kapitaalverlies inhouden.

De terugkoop van aandelen is niet gegarandeerd. Rendementen, investeringen en overdrachten uit het verleden voorspellen geen toekomstige prestaties.

 € 10,78

Jaarlijks bruto dividend per aandeel in 2024

De CORUM XL-aandeelhouders die over het hele jaar 2024 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 10,78 per aandeel.

 4,15%

Effectief rendement (ER) over 5 jaar

Beoogd effectief rendement over 10 jaar: 10%

Het neemt de veranderende waarde van geld in aanmerking om de totale rentabiliteit van een belegging te meten. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de ontvangen inkomsten, de betaalde kosten en de waardeverandering van uw belegging, maar ook met de verstreken tijd: zo is € 1 vandaag meer waard dan € 1 binnen een jaar, aangezien die euro onmiddellijk kan worden herbelegd om hem te doen renderen.

 5,53%

Rendement (dividendrendement) van CORUM XL in 2024

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 0,21% voor CORUM XL in 2024), gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari van het aandeel in het jaar N. Met deze indicator kan het jaarlijkse financiële resultaat van CORUM XL gemeten en vergeleken worden.

KERNCIJFERS

 53.240

aandeelhouders (+10% vs. 2023)

Sinds de oprichting van CORUM XL is het aantal aandeelhouders gestegen naar ruim 53.000. Dat zijn er 4.806 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.

 € 2,046 miljard

Kapitalisatie (+7% vs. 2023)

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2024, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op dezelfde datum. Aan de hand van de kapitalisatie kan de omvang van het fonds worden geschat. Met andere woorden, het spaargeld dat u ons hebt toevertrouwd sinds de oprichting van uw vastgoedfonds in 2017.

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

PRIJZEN



De vastgoedfondsen van CORUM sinds hun oprichting door marktdeskundigen bekroond

In 13 jaar tijd is CORUM 85 keer beloond voor de kwaliteit van zijn vastgoedfondsen en het beheer. In 2024 heeft CORUM XL 4 nieuwe prijzen in de wacht gesleept.



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

Sinds 2018 worden onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het blad 'Gestion de Fortune'. Dit jaar wist uw fonds met name de prijs voor de beste internationale SCPI in de wacht te slepen.

- Beste internationale SCPI (met meer dan € 500 miljoen beheerd vermogen)
- Beste service aan beleggers

Good Value for Money

CORUM XL ontvangt voor het derde 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%.

- Premium-selectie

Tout sur mes finances Top d'Or

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

- Communicatie – Kwartaalbericht

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





ibis STY



"Uitstekende communicatie,
een ernstige onderneming,
beschikbare en bekwame adviseurs,
en bovendien goede resultaten
op de aangeboden beleggingen."

Christian G. 



02

GROEIEN EN INNOVEREN

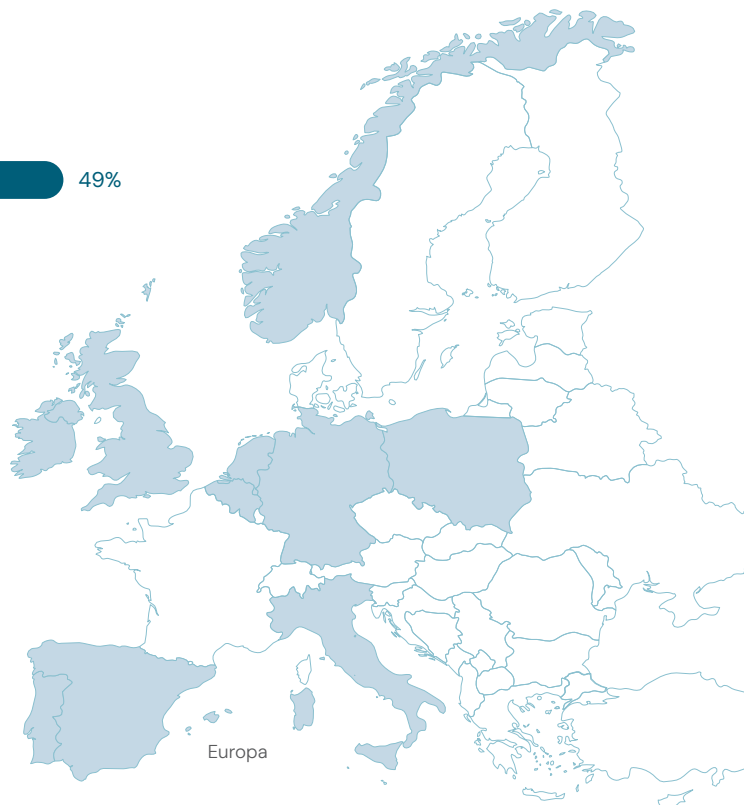
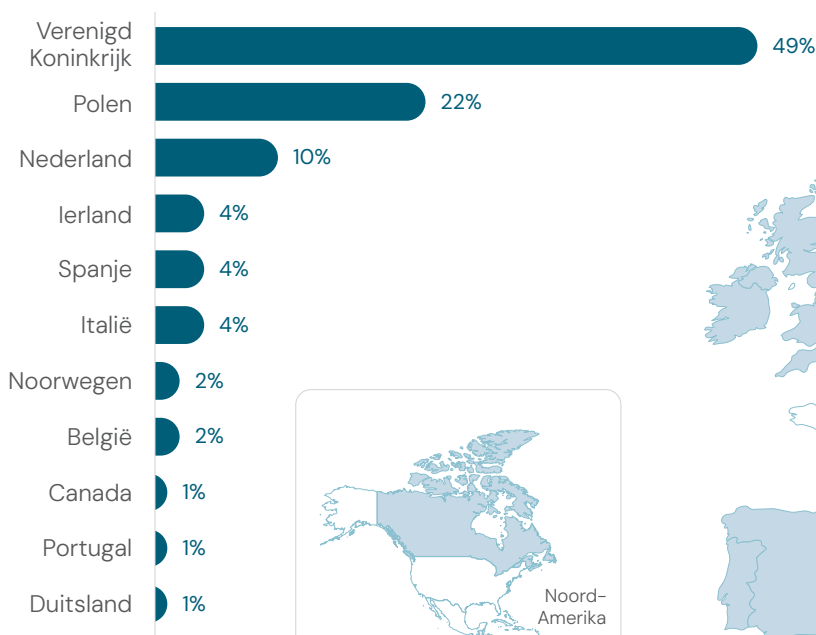
HR Group – Rotterdam – Nederland
Aangekocht op 11 april 2023

DE VASTGOED- PORTEFEUILLE

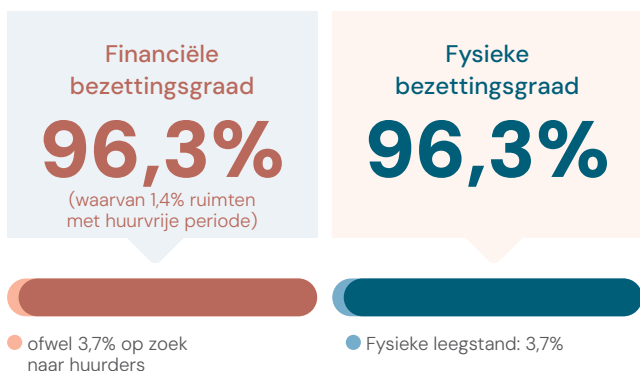


Geografische spreiding

(in % van de marktwaarde)



Financiële^[1] en fysieke^[2] bezettingsgraad 2024



Leegstaande ruimten: 47 panden

- 2 in Warschau – LBP (489 m²)
- 2 in Warschau – F2 (3.885 m²)
- 3 in Krakau – Astris (1.780 m²)
- 2 in Belfast (1.969 m²)
- 2 in Cork (3.099 m²)
- 3 in Barcelona (1.945 m²)
- 1 in Reading (257 m²)
- 2 in Krakau – Axis (410 m²)
- 2 in Krakau – Kapelanka (539 m²)
- 3 in Manchester – Saint-James (2.803 m²)
- 1 in Welwyn (691 m²)
- 3 in Maastricht (416 m²)
- 1 in Newcastle (3.200 m²)
- 1 in Kents Hill – K2 (1.221 m²)
- 1 in Old Street (522 m²)
- 14 in Madrid – Nodo (9.116 m²)
- 1 in Wimbledon (380 m²)
- 3 in Maidenhead (1.900 m²)

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

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

DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



82

aantal gebouwen



211

aantal huurders



7,33

jaar, oftewel
tot mei 2032

Gemiddelde vaste periode
van de huurverplichting



687.670 m²

totale oppervlak

(lege oppervlak: 34.622 m²)

SPREIDING PER TYPE

(% van de waarde van de portefeuille)



61%

Kantoor^[3]



16%

Winkels



13%

Hotels



5%

Industrie
en logistiek



2%

Gezondheidszorg



2%

Onderwijs



1%

Parking

[3] Huurders die actief zijn in meer dan dertig activiteitensectoren: financiële diensten, energie, farmaceutica, videospelletjes, online verkoop, transport enz.

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



- Aantal investeringen gedaan in 2024
- Aantal investeringen gedaan vóór 2024 (exclusief verkopen)
- Aantal verkopen in 2024

IN 2024 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.

Verenigd Koninkrijk Meerdere huurders Glasgow

Aangekocht op 24 april 2024



Prijs: € 56 miljoen
Aanvangsrendement^[1]: 8,8%

Oppervlak: 13.323 m²
Sector: Kantoren
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 6 jaar
Huurders: Global Media Group, CMS, Skyscanner, Capgemini ...

De 'mini-wolkenkrabber' die we vinden op het adres West Regent Street 1, steekt af tegen de gebouwen in rode zandsteen die zo kenmerkend zijn voor het centrum van Glasgow. Vanop zijn tien volledig in glas gehulde verdiepingen heerst het gebouw over het hart van de grootste stad van Schotland en de op de twee na grootste van het Verenigd Koninkrijk.

Het pand werd gebouwd in 2015 en beschikt over tal van labels om zijn ecologische kwaliteiten aan te tonen. Een van de troeven van het pand is vast en zeker de bereikbaarheid. Een strategische locatie dus, die een meerwaarde vormt voor elke onderneming die zich graag in het hart van Glasgow wil vestigen.

Met 12.500 m² kantoren, 800 m² winkelruimte op het gelijkvloers en 40 ondergrondse parkeerplaatsen, biedt het gebouw een thuis aan negen huurders, die gemiddeld nog zes jaar gebonden zijn aan hun contract. Enkele van de grootste huurders: CMS, een enorme advocatenpraktijk met een netwerk van 19 internationale kantoren; en Capgemini, een van de wereldwijde marktleiders in advies, IT-diensten en digitalisering.

Verenigd Koninkrijk Meerdere huurders Watford

Aangekocht op 29 mei 2024



Prijs: € 24 miljoen
Aanvangsrendement^[1]: 8,4%

Oppervlak: 4.400 m²
Sector: Kantoren
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 5 jaar
Huurders: PwC, Rontec Roadside Retail en 15 Marketing ...

We begeven ons in de richting van Watford, een stad op zo'n dertig kilometer van Londen. Uw nieuwe pand bevindt zich in Clarendon Road, een van de belangrijkste straten van de stad, die recent volledig werd opgesmukt. 'Forty Clarendon Road' werd gebouwd in 1999 en volledig gerenoveerd in 2020, om te voldoen aan de behoeften van de gebruikers. Na de renovatie werd het pand volledig verhuurd. De huurders hebben de kantoren verder verfraaid, tot hun werknemers zich er helemaal thuis voelden, met dank aan de vergaderzalen, de akoestische en ontspanningsruimtes enzovoort. Welzijn op het werk!

Het gebouw huisvest drie huurders, waaronder de internationale reus PriceWaterhouseCoopers (PwC). De groep vormt samen met Deloitte, Ernst & Young en KPMG de 'Big Four', de vier grootste audit- en adviesbureaus ter wereld. Die betrouwbare huurder liet in 2023 een omzet van maar liefst € 53 miljard optekenen.

[1] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.

Verenigd Koninkrijk

Sainsbury's Calne



Aangekocht op 23 juli 2024



Prijs: € 16 miljoen
Aanvangsrendement^[1]: 7,1%

Oppervlak: 2.632 m²
Sector: Winkels
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 14,9 jaar
Huurder: Sainsbury's

Het zeventienvoertigste gebouw van uw vastgoedfonds bevindt zich in het charmante stadje Calne, dat bekendstaat om zijn vredige plattelandssfeer, architecturaal erfgoed en rijke geschiedenis.

Dit gebouw in het hart van de stad kan bogen op een strategische locatie in een omgeving waar woningen, handelszaken en verscheidene restaurants het straatbeeld opfleuren. Het ligt aan de hoofdstraat, waar het drukke voetverkeer heel wat zichtbaarheid en bezoekers garandeert.

Het pand, dat dateert uit 1998 en werd uitgebreid in 2006, meet 2.632 m² en beschikt over 240 buitenparkeerplaatsen. De bevoorrechte locatie met beperkte concurrentie in het stadscentrum maakt het tot een zeldzame handelsruimte.

Het gebouw is volledig verhuurd aan Sainsbury's, een van de grootste supermarktketens in het Verenigd Koninkrijk. Met meer dan 2.442 winkels, waaronder 600 supermarkten, stelt Sainsbury's in totaal ruim 150.000 personen te werk. Met een marktaandeel van 15,1% is Sainsbury's, de grootste verkoper van voedingsmiddelen in het Verenigd Koninkrijk na Tesco, een uitstekende huurder die stabiliteit verleent aan uw belegging.

Verenigd Koninkrijk

Meerdere huurders Birmingham



Aangekocht op 9 augustus 2024



Prijs: € 29 miljoen
Aanvangsrendement^[1]: 8,8%

Oppervlak: 7.943 m²
Sector: Winkels / Hotels
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 4,9 jaar
Huurders: HSBC, Premier Inn, McDonald's en Baguette World

Dit kantoorgebouw brengt ons naar het hart van Birmingham, de op een na grootste stad van Groot-Brittannië.

The Exchange Building is een opmerkelijk pand in een van de drukste winkelstraten van Birmingham. Het is strategisch gelegen en overziet een van de hoofdingangen van het station, dat jaarlijks meer dan 30 miljoen reizigers verwelkomt.

The Exchange Building werd gebouwd aan het einde van de jaren '60 en verbouwd in 2012. Het telt elf verdiepingen en meet 8.000 m². De bovenverdiepingen werden omgevormd tot een aantrekkelijk hotel met 140 kamers en de winkels op de begane grond profiteren van de aanhoudende stroom voorbijgangers.

Het gebouw huisvest verscheidene uitstekende huurders, zoals HSBC, een Britse bankengroep die een van de grootste banken ter wereld vormt, en Premier Inn, een van de grootste hoteluitbaters in het Verenigd Koninkrijk. Ook McDonald's, een fastfoodketen die we niet meer hoeven voor te stellen, kreeg een plekje.

Verenigd Koninkrijk

Sainsbury's Dartford



Aangekocht op 27 september 2024



Prijs: € 28 miljoen
Aanvangsrendement^[1]: 7,6%

Oppervlak: 4.400 m²
Sector: Winkels
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 5,5 jaar
Huurder: Sainsbury's

Dit handelsgebouw bevindt zich in het stadscentrum van Dartford, op 25 km van Londen.

Het werd opgetrokken in 1997 en gedeeltelijk gerenoveerd in 2010 en 2021, en strekt zich uit over ruim 4.400 m², verdeeld over twee verdiepingen: een handelsruimte van 3.160 m² op het gelijkvloers en 1.240 m² opslagruimte op de bovenverdieping. Het gebouw beschikt over verscheidene troeven voor uw vastgoedfonds, en dus voor uw belegging. Eerst en vooral is er de locatie in het centrum van de stad: de onmiddellijke nabijheid van openbaar vervoer en een aantrekkelijk handelscentrum maken het tot een populaire bestemming. De aanwezigheid van elektrische laadpalen wijst er bovendien op dat het pand werd aangepast aan de hedendaagse noden, wat het voor de bezoekers nog aantrekkelijker maakt.

Net zoals het gebouw dat we in juli aankochten in Calne, wordt dit pand volledig verhuurd aan Sainsbury's, de op een na grootste voedingswinkel in het Verenigd Koninkrijk. En zoals u weet: hoe stabielere de huurder, hoe meer zichtbaarheid op de huurinkomsten en hoe meer waarde voor uw belegging.

Verenigd Koninkrijk

Meerdere huurders Coventry



Aangekocht op 13 december 2024



Prijs: € 33 miljoen
Aanvangsrendement^[1]: 7,3%

Oppervlak: 11.881 m²
Sector: Winkels
Resterende looptijd van de huurovereenkomst: 6,7 jaar
Huurders: Aldi, Food Warehouse, Poundland, Hobbycraft, Boots

Bij de laatste aankoop van dit jaar blijft uw fonds zijn vastgoedportefeuille diversifiëren met de verwerving van het Central Six Shopping Center, een openluchtwinkelcentrum te Coventry, nabij de op een na grootste stad van Engeland, Birmingham. De toplocatie van dat winkelcomplex garandeert heel wat bezoekers. Het bevindt zich op slechts 15 minuten wandelen van het stadscentrum en kijkt uit op het station van Coventry, waardoor het verbonden is met de grote steden Birmingham, Manchester en Glasgow.

Uw nieuwe gebouw is volledig verhuurd aan bekende en populaire winkels. Zo vinden we er onder meer de bekende apotheek- en schoonheidsketen Boots, voedingsprijsvechters Aldi en Food Warehouse, de Britse marktleider voor creatieve vrijetijdsbestedingen Hobbycraft en ten slotte Poundland, een snelgroeiende winkelketen waar de producten één pond kosten: een winkelaanbod dat een breed publiek aanspreekt en terugkerende bezoekers aantrekt.

[1] Aanvangsrendement: rendement op vastgoed op de dag van aankoop, dat wil zeggen de huur op jaarbasis afgezet tegen de aankoopprijs van het vastgoed, inclusief alle kosten (mutatierechten en makelaarskosten). Het rendement van de gebouwen op het moment van aankoop houdt geen rekening met de kosten van het vastgoedfonds en is geen indicatie voor haar jaarlijkse prestaties.



TORREB

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

IN 2024 VERKOCHT VASTGOED

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

Verenigd Koninkrijk Meerdere huurders East Kilbride



Verkocht op 14 mei 2024



Koopdatum:
12 april 2019
Aankoopprijs: € 14,5 miljoen
Verkoopprijs: € 18,6 miljoen
Bruto meerwaarde^[1]:
€ 4 miljoen

Huurders: The Range,
Halfords, Pets at Home ...

In mei verkocht uw vastgoedfonds voor het eerst een pand in het Verenigd Koninkrijk. We realiseerden daarbij een meerwaarde van € 4 miljoen na kosten, oftewel een premie van 35% op de aankoopprijs.

Het verkochte gebouw is een winkelcomplex in East Kilbride, dichtbij Glasgow, de grootste stad van Schotland. Bij de verkoop van dit gebouw, dat we vijf jaar in portefeuille hielden, profiteerde CORUM XL van een trend op de markt: de sterke interesse in commerciële zones aan de rand van steden.

Ierland

Hilton Foods Drogheda



Verkocht op 20 september 2024



Koopdatum:
2017
Aankoopprijs: € 7,1 miljoen
Verkoopprijs: € 8,6 miljoen
Bruto meerwaarde^[1]:
€ 1,5 miljoen

Huurder: Hilton Foods

De tweede verkoop levert CORUM XL na aftrek van kosten een meerwaarde van € 1,5 miljoen op. Dit pand van 8.000 m², dat nochtans niet te koop stond, wekte de interesse van de huurder: de Engelse onderneming Hilton Foods, een van de wereldwijde marktleiders in voedselverpakkingen. De huurder gaf aan het gebouw te willen kopen om het uit te breiden en opnieuw in te richten. Aangezien de huurder vragende partij was, bevonden we ons in een gunstige positie om de verkooponderhandelingen aan te vangen.

We kochten dit pand in 2017 voor € 7,1 miljoen en vingen er nu € 8,6 miljoen voor: 21% meer dan de aankoopprijs en 23% meer dan de taxatiewaarde.

[1] Meerwaarde onderworpen aan een commissie zoals staat beschreven in het prospectus.



"Ik ben enorm tevreden over mijn belegging bij CORUM.

De rendementen beantwoorden aan mijn verwachtingen en ook het duidelijke contract en het glasheldere beheer vallen in de smaak.

De diversificatie van de activa en de flexibiliteit van de beleggingsopties hebben al mijn twijfels weggenomen.

Clémentine B.



03

FINANCIËLE GEGEVENS

HET AANDEEL



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 01/01/2024: € 195
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 31/12/2024: € 195
Nominale waarde van het aandeel: € 150

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

Kapitaalontwikkeling

	2024	2023	2022	2021	2020
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €	1.573.738	1.476.423	1.277.499	959.408	511.783
Aantal aandelen op 31/12	10.491.585	9.842.822	8.516.662	6.396.054	4.794.104
Aantal aandeelhouders op 31/12	53.240	48.434	40.109	29.736	22.254
Beloning exclusief belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	19.287	33.930	50.079	36.935	31.678
Instapprijs op 31/12 in € ^[1]	195	195	195	189	189

[1] Prijs betaald door de inschrijver

Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2024	2023	2022	2021	2020
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 195	€ 195	€ 189	€ 189	€ 189
Inschrijvingsprijs op 31/12	€ 195	€ 195	€ 195	€ 189	€ 189
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar ^[1]	€ 10,78	€ 10,53	€ 11,28	€ 11,03	€ 10,69
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	€ 0,01
Effectief rendement ^[2]	4,15%	4,28%	5,34%	N.v.t.	N.v.t.
Dividendrendement ^[3]	5,53%	5,40%	5,97%	5,84%	5,66%
Ontwikkeling van de aandelenprijs ^[4]	0,00%	0,00%	3,17%	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 2024, 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] Dividendrendement, gedefinieerd als het bruto dividend, vóór Franse en buitenlandse inhoudingen, dat uitgekeerd wordt over het jaar N (inclusief het buitengewoon interim-dividend en het gedeelte dat als kapitaalwinst wordt uitgekeerd, dat wil zeggen 0,21% in 2024), gedeeld door de aankoopprijs van het aandeel op 1 januari van 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

	2024		2023	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
1 – Resultatenrekening^[1]				
Baten uit vastgoedactiviteiten	180.392	18,45	160.587	18,82
Resultaat van vastgoedactiviteiten	132.415	13,55	116.467	13,65
Resultaat boekjaar	101.488	10,38	89.902	10,54
2 – Balanswaarden^[2]				
Aandelenkapitaal	1.573.738	150,00	1.476.423	150,00
Totaal eigen vermogen	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Vastgoed in verhuur	2.015.729	192,13	1.810.017	183,89
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	-	-	-	-
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
3 – Overige informatie				
Uitkeerbare winst ^[1]	101.488	10,38	89.902	10,54
Bruto dividend ^[3]	105.546	10,78	91.007	10,67
4 – Vastgoedportefeuille^[2]				
Marktwaaarde van het vastgoed	1.961.621	186,97	1.762.917	179,11
Boekwaarde	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Liquidatiewaarde	1.623.128	154,71	1.493.104	151,69
Vervangingswaarde	1.992.096	189,88	1.828.845	185,80

[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] Het uitkeerdend dividend per aandeel over 2024 bestaat uit het operationeel dividend (€ 10,37) en het buitengewoon dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2024 (€ 0,40) en financiële inkomsten (€ 0,01).



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

Ontwikkeling van het financieel resultaat per aandeel (in €)

	2024	% van de totale inkomsten	2023	% van de totale inkomsten	2022	% van de totale inkomsten	2021	% van de totale inkomsten	2020	% van de totale inkomsten
Bruto huurinkomsten	14,29	94,9%	14,22	96,60%	15,36	97,10%	14,57	98,10%	14,09	98,10%
Financiële baten ^[1]	0,22	1,40%	0,19	1,30%	0,24	1,50%	0,14	0,90%	0,17	0,50%
Diverse baten	0,55	3,70%	0,32	2,20%	0,22	1,40%	0,15	1,00%	0,16	1,40%
Herindeling van lasten	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Totaal inkomsten^[2]	15,06	100,00%	14,73	100,00%	15,82	100,00%	14,85	100,00%	14,42	100,00%
Beheervergoeding	2,15	14,30%	2,08	14,10%	2,14	13,50%	2,13	14,30%	2,05	13,10%
Overige beheerkosten	0,60	4,00%	0,62	4,20%	1,03	6,50%	0,83	5,60%	0,87	8,10%
Onderhoudskosten vastgoed	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Financiële lasten	0,91	6,10%	0,86	5,80%	0,66	4,20%	0,96	6,50%	0,69	1,30%
Niet-terugvorderbare huurkosten	1,29	8,60%	0,84	5,70%	0,98	6,20%	0,30	2,00%	0,28	2,80%
Subtotaal externe kosten	4,96	32,90%	4,40	29,90%	4,82	30,40%	4,21	28,30%	3,88	25,30%
Netto afschrijvingen ^[3]	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Netto voorzieningen ^[3]	-0,28	-1,90%	-0,21	-1,40%	-0,08	-0,50%	-0,22	-1,50%	-0,07	-1,70%
Subtotaal interne kosten	-0,28	-1,90%	-0,21	-1,40%	-0,08	-0,50%	-0,22	-1,50%	-0,07	-1,70%
Totaal lasten^[4]	4,68	31,10%	4,19	28,40%	4,73	29,90%	3,98	26,80%	3,81	23,60%
Gewoon resultaat	10,38	68,90%	10,54	71,60%	11,09	70,10%	10,87	73,20%	10,61	76,40%
Buitengewoon resultaat	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Mutatie ingehouden winst	0,00	0,00%	-0,01	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-0,10%
Uitgekeerde winst vóór belastingen en sociale lasten	10,38	68,90%	10,53	71,50%	11,09	70,10%	10,87	73,10%	10,61	76,30%
Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten	10,38	68,90%	10,53	71,50%	11,09	70,10%	10,87	73,10%	10,61	76,30%

[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 €)

	2024	Mutatie	2023
+ Instroom van middelen	2.008.105	130.601	1.877.504
+ Leningen	343.368	74.108	269.260
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	78.464	8.759	69.705
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	248.862	19.287	229.575
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	2.020.606	170.816	1.849.790
+ Winst op de verkoop van activa ^[1]	23	-6	29
Resterende middelen voor belegging	3.563	5.841	-2.278

[1] De winst op de verkopen van dit jaar is uitgekeerd (zie pagina 34).

Staat van middelen en bestedingen (in duizenden €)

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

	2024	2023
Beschikbaar saldo aan het begin van het boekjaar	25.723	35.565
Middelen voor het boekjaar		
Winst van het boekjaar	101.488	89.902
Verkoop van activa ^[1]	-6	-1.853
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	102.555	215.252
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	61.532	61.801
Voorzieningen	4.310	4.110
Totale beschikbare middelen	269.879	369.212
Gebruikte middelen in het boekjaar		
Mutaties in de realiseerbare waarden	-2.619	4.855
Aankopen van vastgoed	170.816	280.433
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	7.757	6.718
Interim-dividenden in het boekjaar ^[2]	95.199	82.099
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	3.997	4.948
Totaal gebruikte middelen	275.148	379.053
Waarden beschikbaar aan het einde van het boekjaar	20.454	25.723

[1] Winst op de verkoop van activa.

[2] Interim-dividenden 2024.



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

JAARREKENING 2024



Rekeningen

Overzicht van de nettoactiva (in duizenden €)

	2024		2023	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur ^[1]	2.015.729	1.961.621	1.810.017	1.761.382
Vastgoed in aanbouw	4.876	-	39.773	1.535
Aandelenbelangen	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-1.218	-	-1.653	-
Totaal vastgoedbeleggingen	2.019.388	1.961.621	1.848.137	1.762.917
Vaste activa				
Huurders en gekoppelde rekeningen	15.733	15.733	17.540	17.540
Overige vorderingen	46.459	46.459	71.668	71.668
Geldmiddelen en kasequivalenten	20.454	20.454	25.723	25.723
Voorzieningen voor risico's en lasten	-4.456	-4.456	-2.087	-2.087
Financiële verplichtingen	-352.637	-352.637	-278.568	-278.568
Operationele schulden	-52.451	-52.451	-88.785	-88.785
Totaal overige activa en passiva uit bedrijfsvoering	-326.898	-326.898	-254.509	-254.509
Totaal overlopende rekeningen (activa en passiva)	-11.595	-11.595	-15.303	-15.303
Eigen vermogen	1.680.894	-	1.578.325	-
Geschatte waarde nettoactiva^[2]	-	1.623.128	-	1.493.104

[1] Acquisitiekosten inbegrepen.

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

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden €)

	Openingssituatie op 01/01/2024	Mutaties in 2024	Afsluitingssituatie op 31/12/2024
Aandelenkapitaal	1.476.423	97.315	1.573.738
Geplaatst kapitaal	1.476.423	97.315	1.573.738
Netto emissiepremie (agio)	101.800	5.240	107.040
Emissiepremie (agio)	401.081	33.286	434.367
Inhouding op emissiepremie (agio)	-299.280	-28.046	-327.327
Waarderingsverschillen	29	-6	23
Reserves en ingehouden winst	26	46	72
Resultaat boekjaar	-	-	-
Resultaat op 31/12/2023	89.902	-89.902	-
Interim-dividenden op 31/12/2023	-89.855	89.855	-
Resultaat op 31/12/2024	-	101.488	101.488
Interim-dividenden voor het boekjaar 2024	-	-101.468	-101.468
Totaal eigen vermogen	1.578.325	102.570	1.680.894

Niet in de balans opgenomen verplichtingen (in duizenden €)

	31/12/2024	31/12/2023
Gegarandeerde schulden	526.658	290.460
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	-	6.720
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	1.429	1.460
Ontvangen garanties	-68.388	-87.118
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-

Resultatenrekening (in duizenden €)

	2024	2023
Baten uit vastgoedactiviteiten		
Huren	139.699	121.320
Doorberekende lasten	26.060	21.946
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	5.404	2.730
Terugboeking van voorzieningen	470	2.274
Herindeling van vastgoedlasten	8.759	12.318
Totaal I: baten uit vastgoed	180.392	160.587
Lasten van vastgoedactiviteiten		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	26.060	21.946
Werkzaamheden groot onderhoud	1.220	3.639
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	35	429
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	20.644	18.106
Lasten voor uitgevoerde aankopen	18	-
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	-	-
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
Totaal II: vastgoedlasten	47.978	44.120
Resultaat van vastgoedactiviteit A = (I-II)	132.415	116.467

...

Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

Bedrijfsbaten		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	3.526	2.674
Herindeling van bedrijfslasten ^[1]	19.287	33.930
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-	-
Total I: bedrijfsbaten	22.813	36.604
Bedrijfslasten		
Commissies beheermaatschappij ^[2]	40.305	51.645
Overige bedrijfslasten	2.356	2.092
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	3.522	3.218
Afschrijving van dubieuze vorderingen	768	545
Dotatie voorzieningen vreemde valuta	-15	-82
Totaal II: bedrijfslasten	46.935	57.419
Bedrijfsresultaat anders dan vastgoedactiviteit B = (I-II)	-24.122	-20.815
Financiële baten		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	2.133	1.589
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
Totaal I: financiële baten	2.133	1.589
Financiële lasten		
Rentelasten van leningen	7.085	5.833
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	1.852	1.507
Afschrijvingen	-	-
Totaal II: financiële lasten	8.937	7.340
Financieel resultaat C = (I-II)	-6.803	-5.751
Buitengewone baten		
Buitengewone baten	0	0
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
Totaal I: buitengewone baten	0	0
Buitengewone lasten		
Buitengewone lasten	1	0
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
Totaal II: buitengewone lasten	1	0
Buitengewoon resultaat D = (I-II)	-1	0
Netto resultaat (A+B+C+D)	101.488	89.902

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 19.287 duizend in 2024 en € 33.930 duizend in 2023.

Toelichting op de jaarrekening

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

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

Volgens de bepalingen van artikel 121-1 van ANC-regelgeving nr. 2016-03 zijn de jaarcijfers van 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 werkhypothese waarop de jaarrekening is gebaseerd: geen afwijkingen;
- met betrekking tot de historische kostprijsberekening in de kolom 'Balanswaarde' van het overzicht van de nettoactiva: geen afwijkingen.

Toelichtingen op de waarderingsmethoden

Belangrijkste waarderingsgrondslagen voor vastgoed in verhuur

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

Marktwaaarde van het vastgoed

Op grond van de bepalingen die van toepassing zijn op CORUM XL zijn in 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).

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

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



Informatie over het overzicht van de nettoactiva en het eigen vermogen

Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01/01/2024	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2024
Grond en vastgoed in verhuur	1.794.244	222.029	21.353	1.994.920
Vastgoed in aanbouw	39.773	11.678	46.575	4.876
Kosten koper	15.773	5.267	230	20.809
Aandelenbelangen	-	-	-	-
Totaal	1.849.790	238.974	68.158	2.020.605

Informatie over vaste activa in aanbouw (in duizenden €)

	2024	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Rio Maior – Nobre	64	-
Cork – Navigation Square	1.535	-
Newcastle	3.277	-
Totaal	4.876	-

Staat van voorzieningen voor groot onderhoud (in duizenden €)

	Voorziening op 01/01/2024	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2024
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	1.653	-	35	-	470	1.218

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01/01/2025	357
Verwachte uitgaven voor N+2	01/01/2026	556
Verwachte uitgaven voor N+3	01/01/2027	282
Verwachte uitgaven voor N+4	01/01/2028	24
Verwachte uitgaven voor N+5	01/01/2029	-
Totaal		1.218

Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bedragen € 352.637 duizend eind 2024 en bestaan uit bankleningen (inclusief rente) voor € 345.191 duizend en ontvangen waarborgsommen voor € 7.446 duizend.

Uitsplitsing van de balansposten	2024	2023
Leningen	345.191	271.286
Kortlopende bankleningen	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	345.191	271.286
Totaal ontvangen waarborgsommen	7.446	7.283

Leningen in details (in duizenden €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Minder dan 1 jaar	[1-5 jaar]	Meer dan 5 jaar	Totaal
Leningen tegen vaste rente	-	175.868	-	175.868
Af te lossen leningen	-	-	-	-
Bulletleningen	-	175.868	-	175.868
Leningen tegen variabele rente	50.000	117.500	-	167.500
Af te lossen leningen	-	-	-	-
Bulletleningen	50.000	117.500	-	167.500
Totaal	50.000	293.368	-	343.368

Gegarandeerde schulden (in duizenden €)

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen
Standard Life Investments Ltd.	Ingeschreven hypotheek	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Glasgow / Leeds / Liverpool / Maidenhead / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke	222.768
Allied Irish Banks, p.l.c.	Ingeschreven hypotheek	Cherrywood / Navigation Square	22.000
Erste Bank	Ingeschreven hypotheek	Warschau_Hub	89.040
Münchener Bank	Ingeschreven hypotheek	Utrecht_Cap	47.600
Société Générale	Ingeschreven hypotheek	Ahoy – Rotterdam / NH Utrecht	45.700
Totaal			427.108

Loan-to-value ratio (in duizenden €)

	2024	2023
Bankleningen	345.191	271.286
Verplichtingen inzake vastgoed	-	-
Liquidatiewaarde	1.623.128	1.493.104
Loan-to-value ratio	21,2%	18,2%



Informatie over eigen vermogen

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

	2024	2023
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed ^[1]	6.529	29
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	1.074	-
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	1.389	-
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	4.072	-
= Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed^[2]	23	29

[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.

[2] Het saldo op 31/12/2024 wordt verkregen door uit te gaan van het saldo op 31/12/2023.

Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	2024	2023
Resultaat boekjaar	101.488	89.902
Gebruikte (+) / bewaarde (-) ingehouden winst	0	-
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	101.468	89.855
Totaal ingehouden winst	20	47

Referentiewaarden van de maatschappij op 31 december 2024

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 voor 10.491.585 aandelen op 31 december 2024.

	2024 (in duizenden €)	2024 per aandeel (in €)	2023 (in duizenden €)	2023 per aandeel (in €)
Vastgoedbeleggingen	2.019.388		1.848.137	
Overige netto activa ^[1]	-338.494		-269.812	
Boekwaarde	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	1.961.621		1.762.917	
Overige netto activa ^[1]	-338.493		-269.812	
Liquidatiewaarde	1.623.128	154,71	1.493.104	151,69
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar ^[2]	129.917		116.279	
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	239.052		219.461	
Vervangingswaarde	1.992.096	189,88	1.828.845	185,80

[1] De overige netto activa zijn de vlottende activa na aftrek van voorzieningen voor risico's en lasten en schulden.

De stijging van de "overige netto activa" heeft betrekking op de overinvestering van de middelen.

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij elk jaar op 31 december ontvangen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2024	2023
Vorderingen op huurders en gekoppelde rekeningen		
Vorderingen op huurders	13.685	15.856
Dubieuze vorderingen	3.758	3.784
Afschrijving van vorderingen op huurders	-1.710	-969
Totaal vorderingen op huurders en gekoppelde rekeningen	15.733	18.671
Overige vorderingen		
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	31.140	70.863
Vastgoedbeheerders	-	-
Overige debiteuren	15.319	1.027
Totaal overige vorderingen	46.459	71.890

Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2024	2023
Leningen	345.191	271.286
Kortlopende bankleningen	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	345.191	271.286
Totaal ontvangen waarborgsommen	7.446	7.283
Huurders-crediteuren	980	1.132
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	8.783	15.513
Overheden en andere collectieve instellingen	34.587	58.173
Aandeelhouders-crediteuren	-	1.901
Schulden over de uitkering	8.101	8.314
Totaal overige schulden	52.451	85.033

Overlopende rekeningen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	5.861	3.142
Uitgestelde baten	-17.456	-18.668
Totaal overlopende rekeningen (activa en passiva)	-11.595	-15.526



Informatie over de resultatenrekening

Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2024	2023
Huren	139.699	121.320
Doorberekende lasten	26.060	21.946
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	5.404	2.730
Terugboeking van voorzieningen	470	2.274
Herindeling van vastgoedlasten	8.759	12.318
Totaal I: baten uit vastgoed	180.392	160.587

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 92% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

Lasten van vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2024	2023
Lasten met hun tegenwaarde in baten	26.060	21.946
Werkzaamheden groot onderhoud	1.220	3.639
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	35	429
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	20.644	18.140
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	18	-
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
Totaal II: vastgoedlasten	47.978	44.154

De andere vastgoedlasten bedragen € 20.644 duizend en komen voornamelijk overeen met de mutatierechten van € 8.759 duizend en de financiële lasten van € 7.084 duizend.

Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 22.813 duizend bestaan uit de post herindeling van bedrijfslasten, inclusief inschrijvingscommissies van € 19.287 duizend.

Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van het vastgoedfonds heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2024 € 41.818 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,40% (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 € 21.142 duizend;
- 12% inclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 19.287 duizend.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt -€ 6.803 duizend en bestaat uit rente op leningen van € 7.085 duizend en netto wisselkoerswinsten van € 281 duizend.

Buitengewoon resultaat

Geen.





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

Overige informatie

Waarborgsommen/onderpanden ontvangen van huurders

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:

- waarborgsom van de moedermaatschappij;
- bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur;
- bankgarantie ter waarde van 8 maanden huur;
- bankgarantie ter waarde van 9 maanden huur;
- bankgarantie ter waarde van 12 maanden huur.

Informatie over transacties met verbonden ondernemingen

Geen.

Uitsplitsing van de vastgoedwaarde (in duizenden €)

	2024		2023	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
Grond en vastgoed in verhuur				
Kantoren	1.296.041	1.198.861	1.187.296	1.128.705
Winkels	279.215	295.208	236.876	243.211
Hotels	232.774	257.673	160.494	179.200
Industrie en logistiek	97.718	111.431	120.406	115.289
Gezondheidszorg	36.729	39.008	36.729	35.781
Onderwijs	35.023	40.566	35.023	41.360
Parking	17.420	18.874	17.420	17.836
Totaal	1.994.920	1.961.621	1.794.244	1.761.382

Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024

Regio	Voornaamste 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. in duizenden €	Schatting 2024 in duizenden €
Nederland							
Kantoren							
	Utrecht	3.557	03/05/2017	5.365	365	5.000	3.150
	Maarssebroeksedijk 2 Capgemini Utrecht	21.000	30/07/2023	86.217	8.217	78.000	87.000
Winkels							
	Maastricht Muntstraat 15	545	31/07/2020	3.151	251	2.900	1.250
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1.624	31/07/2020	12.931	831	12.100	11.100
Hotels							
	Ahoy – Rotterdam	9.908	11/04/2022	46.509	15	46.494	45.700
	Zuiderparkplein 80 NH Hotel Utrecht	14.227	23/09/2022	49.160	4.160	45.000	47.600
Spanje							
Kantoren							
	Barcelona – Alta	8.366	16/07/2021	25.136	686	24.450	20.300
	Madrid – Edificio Nodo	29.085	01/07/2022	71.137	1.267	69.870	61.100
Duitsland							
Winkels							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4.600	23/12/2017	7.849	984	6.865	4.700
Portugal							
Winkels							
	Alcochete	1.489	10/04/2018	2.811	66	2.745	3.900
	Sesimbra	1.470	10/04/2018	2.780	25	2.755	4.100
Industrie en logistiek							
	Rio Maior – Nobre	9.455	19/07/2021	6.980	580	6.400	7.400
Ierland							
Kantoren							
	Cherrywood Business Park	7.378	16/09/2020	30.203	2.503	27.700	22.000
	Cork – Navigation Square	11.226	20/05/2021	67.068	4.793	62.275	57.000
Polen							
Kantoren							
	Warschau – Mangalia 2a	7.884	18/12/2018	21.124	607	20.516	16.500
	Poznań – Nowy Rynek	11.837	12/12/2019	37.369	108	37.261	39.000
	Warschau – Lopuzanska Business Centre	17.589	20/12/2019	35.571	216	35.355	31.200
	Warschau Ul. Tasmowa 10	20.319	16/06/2020	62.274	287	61.987	59.600
	Astris – Promienistych 1	13.540	30/12/2020	28.990	153	28.837	30.000
	Krakau – Kapelanka	18.586	30/11/2021	42.586	303	42.283	45.000
	Krakau – Axis	20.568	30/11/2021	54.496	133	54.364	61.000
Winkels							
	Poznań Halliny Konopackiej str. 20	13.999	11/09/2018	20.410	110	20.300	22.700
	Chelm – Rejowiecka 179a	8.464	12/12/2019	8.617	19	8.598	9.400
	Lublin – Mełgiewska 16	9.705	12/12/2019	9.903	93	9.811	11.000
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7.680	12/12/2019	7.982	19	7.963	9.100
Hotels							
	Warschau – The Hub Rondo Daszynskiego 2b	22.385	18/12/2023	69.106	106	69.000	89.040

...

Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

Regio	Voornaamste 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. in duizenden €	Schatting 2024 in duizenden €
Verenigd Koninkrijk							
Kantoren							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14/05/2018	29.190	1.809	27.381	18.331
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3.657	17/10/2018	13.650	971	12.678	8.804
	Sheffield – Riverside East	11.093	19/12/2018	29.123	1.830	27.292	16.643
	Glasgow – 45 Robertson Street	7.154	15/02/2019	23.572	1.718	25.376	13.326
	Leeds – 1 City Walk	5.933	09/08/2019	22.632	1.438	21.194	13.363
	Manchester – 1 Dovecote Old Hall Road	5.861	04/11/2019	17.223	1.038	16.185	11.940
	Cannock – Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.729	22/11/2019	13.551	818	12.733	8.985
	Stockley Park 2 Roundwood Avenue	9.071	26/02/2020	50.823	2.694	48.128	47.637
	Nottingham – 1 Mere Way	2.673	26/06/2020	7.417	453	6.964	6.874
	Leatherhead – Keats House	5.263	22/07/2020	22.731	1.321	21.410	18.573
	Solihull – Lansdowne Gate	5.666	17/08/2020	22.465	1.308	21.157	14.985
	Guildford – Onslow House	8.289	13/10/2020	44.815	2.613	42.202	45.828
	Edinburgh – Lochside Avenue	3.796	02/11/2020	13.148	823	12.325	5.457
	Maidenhead – The Point	7.100	11/12/2020	45.923	2.720	43.203	45.828
	Reading	2.608	11/02/2021	11.770	669	11.101	5.668
	Newcastle	3.238	30/07/2021	12.264	989	11.276	10.794
	Crawley – Doosan House	10.924	19/01/2022	37.943	2.202	35.741	35.698
	Londen – 80 Old Street	1.535	02/09/2022	16.481	1.167	15.314	15.558
	Manchester Saint James's Tower	8.167	20/06/2022	39.886	2.295	37.590	35.276
	Milton Keynes Kents Hill – K1	2.497	19/08/2022	7.314	409	6.904	4.788
	Milton Keynes Kents Hill – K2	3.764	19/08/2022	10.130	529	9.601	10.444
	Milton Keynes Kents Hill – K3	1.219	09/12/2022	5.755	329	5.426	4.921
	Nottingham – Trinity House	9.979	31/05/2022	35.039	2.028	33.010	33.165
	Staines – 2 Causeway	4.386	25/11/2022	25.546	1.448	24.098	21.165
	Welwyn Garden City Albany Place	6.397	24/06/2022	19.042	1.050	17.991	9.769
	Wimbledon – 22 Worple Road	3.702	23/12/2022	36.372	1.781	34.591	36.542
	Basingstoke Florence Building	5.706	30/05/2023	26.792	1.559	25.232	25.839
	Glasgow – 191 West George Street	8.127	30/06/2023	44.866	2.517	42.350	39.798
	Glasgow – 1 West Regent Street	13.333	24/04/2024	56.988	3.698	53.290	64.944
	Watford – 40 Clarendon Road	4.397	29/05/2024	24.240	1.333	22.906	25.567
Winkels							
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6.369	11/06/2018	19.973	1.256	18.717	13.266
	Exeter – 223-226 High Street	2.894	30/11/2018	7.168	399	6.768	3.920
	Coalville – Retail Park	5.034	21/09/2018	11.942	743	11.199	13.266
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	12.956	02/07/2019	24.051	1.402	22.649	31.959
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6.362	27/09/2019	12.833	822	12.010	10.655
	Leeds – 65-68 Briggate	1.688	12/11/2019	12.777	752	12.025	9.889
	Calne – Sainsbury's	2.632	23/07/2024	16.350	1.006	15.344	18.392
	Dartford – Sainsbury's en parking	4.400	27/09/2024	27.627	1.629	25.997	30.211
	Coventry – Central 6 Retail Park	11.882	13/12/2024	34.144	1.932	32.212	35.698

...

Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2024 (vervolg)

Regio	Voornaamste 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. in duizenden €	Schatting 2024 in duizenden €
Hotels							
	Birmingham Exchange Buildings	7.943	09/08/2024	29.105	1.795	27.310	30.633
Industrie en logistiek							
	Stoke-on-Trent – Shelton Boulevard	7.514	01/07/2019	12.589	900	13.217	8.744
	Telford – Hortonwood 37	35.922	02/08/2019	34.102	1.128	32.975	35.577
	Liverpool – Skyways	18.059	29/10/2021	48.118	2.992	45.126	41.849
Gezondheidszorg							
	Hythe – Hythe View	1.612	31/03/2022	7.845	1.910	5.935	5.861
	Hythe – Balgowan House	1.065	31/03/2022	6.180	110	6.070	6.561
	Hythe Saltwood Care Center	2.651	31/03/2022	9.138	136	9.002	9.383
	St Leonards Mulberry House	2.542	31/03/2022	15.925	203	15.722	17.204
Onderwijs							
	Leeds University – Park Row	2.466	13/11/2020	9.993	596	9.397	9.166
Parking							
	Liverpool – 67 Dale Street	12.580	30/09/2023	18.539	1.119	17.420	18.874
Italië							
Kantoren							
	Rome – Via Simone Martini	3.687	05/05/2020	8.159	259	7.900	9.500
Winkels							
	Triëst – Viale XX Settembre 20	5.382	05/07/2019	11.754	354	11.400	12.000
Hotels							
	Tribe – Vizzola Ticino VA	8.780	01/05/2024	45.106	136	44.970	44.700
België							
Onderwijs							
	Gent – Technologiepark Zwijnaarde 122	13.608	01/10/2019	27.389	1.763	25.626	31.400
Noorwegen							
Winkels							
	Elverum – Retail Park	12.815	15/11/2019	19.702	778	18.924	18.169
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10.044	23/06/2020	18.611	679	17.933	20.534
Canada							
Kantoren							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfrid Laurier	10.483	16/20/20	16.194	606	15.588	17.862
Totaal		687.670		2.087.728	97.860	1.994.920	1.961.621

Beheerkosten voor uw belegging

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2024
Inschrijvingscommissie	12% (incl. bel.)	Inschrijvingsprijs	19.287
Beheervergoeding in de eurozone	12,40% (excl. bel.)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	4.375
Beheervergoeding buiten de eurozone	15,90% (excl. bel.)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	16.767
Overdrachtscommissie aandelen	€ 0	Vast bedrag voor elke overdracht	N.v.t.
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% (incl. bel.)	Netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs	1.389





“Mijn CORUM-adviseur maakt zich steeds vrij wanneer ik hem nodig heb, ongeacht of het voor informatie is of voor een nieuwe inschrijving op krediet via hun partner. De beloofde resultaten worden waargemaakt, wat het voor mij een veilige en winstgevende belegging maakt, zonder te moeten investeren in een huurpand met netelig beheer en het risico op een slechte huurder.

Geoffrey T.



04

VERSLAGEN EN ONTWERP- BESLUITEN

VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

VERSLAG VAN DE BEHEER- MAATSCHAPPIJ



Belangrijkste kenmerken op 31 december 2024

- Aandelenkapitaal € 1.574 miljoen
- Dividend 2024 (per aandeel) € 10,78
- IFI-waarde 2024* (per aandeel) € 171,60

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

- Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs) € 2.046 miljoen
- Aantal aandelen 10.491.585
- Aantal aandeelhouders 53.240
- Raming van het dividend in 2025 (per aandeel) € 9,75

Overzicht van de taxaties van de vastgoedportefeuille uitgevoerd door de taxateur

Elk gekocht gebouw is in december 2024 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 2024. 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 27,4% 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)
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	-
2024	189.616	1,81%	-	10 dagen	-

Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Totale oppervlak (m ²)	687.670	653.912	574.207	480.618	393.650
Leegstand (m ²)	34.622	31.557	22.288	11.596	1.226
Fysieke bezettingsgraad ^[1]	96,3%	95,8%	97,0%	98,5%	99,7%
Financiële bezettingsgraad ^[2]	96,3%	98,8%	99,0%	99,5%	99,8%

[1] Gemiddelde van de driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totale oppervlak van de verhuurde ruimten/totale 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 2024, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten:

- 2 in Warschau – LBP (489 m²)
- 3 in Manchester – Saint-James (2.803 m²)
- 2 in Warschau – F2 (3.885 m²)
- 1 in Welwyn (691 m²)
- 3 in Krakau – Astris (1.780 m²)^[1]
- 3 in Maastricht (416 m²)
- 2 in Belfast (1.969 m²)
- 1 in Newcastle (3.200 m²)
- 2 in Cork (3.099 m²)
- 1 in Kents Hill – K2 (1.221 m²)
- 3 in Barcelona (1.945 m²)
- 1 in Old Street (522 m²)
- 1 in Reading (257 m²)
- 14 in Madrid – Nodo (9.116 m²)^[1]
- 2 in Krakau – Axis (410 m²)
- 1 in Wimbledon (380 m²)
- 2 in Krakau – Kapelanka (539 m²)
- 3 in Maidenhead (1.900 m²)^[1]

[1] Waarvan een beëindiging in het 4^e kwartaal 2024.

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

	Kantoren	Winkels	Hotels	Industrie en logistiek	Gezondheidszorg	Onderwijs	Parking	Totaal
Europa	61,1%	15,0%	13,1%	4,8%	2%	2,1%	1%	99,1%
Canada	-	-	-	0,9%	-	-	-	0,9%
Totaal	61,1%	15,0%	13,1%	5,7%	2%	2,1%	1%	100%

Samenstelling van de vastgoedportefeuille: als percentage van het totale vloeroppervlak

	Kantoren	Winkels	Hotels	Industrie en logistiek	Gezondheidszorg	Onderwijs	Parking	Totaal
Europa	54,1%	21%	9,3%	9,4%	1,1%	2,3%	1,2%	98,5%
Canada	-	-	-	1,5%	-	-	-	1,5%
Totaal	54,1%	21%	9,3%	10,9%	1,1%	2,3%	1,2%	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 2024 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 2025 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 2024 heeft CORUM XL in lijn met de investeringsmogelijkheden een brutobedrag van € 161 miljoen opgehaald. Per 31 december 2024 bedroeg de kapitalisatie van CORUM XL € 2,05 miljard en heeft het vastgoedfonds 53.240 aandeelhouders.

In het boekjaar 2024 hebben de aandeelhouders bijna € 19,3 miljoen aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij en bedroegen de beheerkosten € 21,1 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 2024 hebben wij onze investeringen voortgezet met de aankoop van zes panden in het buitenland voor een totaalbedrag van € 188 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De panden zijn in gebruik als winkels (48%), kantoren (41%) en hotels (11%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 8,15%. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten is 6,9 jaar voor nieuwe huurders. In 2024 zijn ook twee panden verkocht, en is een kapitaalwinst van € 5,5 miljoen uitgekeerd aan de aandeelhouders, op basis van het aantal aandelen in bezit.

Op 31 december 2024 is het vastgoed in portefeuille gespreid over elf landen: 49% in het VK, 22% in Polen, 10% in Nederland, 4% in Ierland, 4% in Spanje, 4% in Italië, 2% in Noorwegen, 2% in België, 1% in Canada, 1% in Portugal en 1% in Duitsland. De panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd, hebben een gezamenlijke waarde van € 1,96 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 96,3% (gemiddelde driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totale oppervlak van de verhuurde ruimten/totale oppervlak in eigendom)) en een financiële bezettingsgraad van 96,3% (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 € 7 miljoen van het opgehaalde kapitaal op 31 december 2024 niet was geïnvesteerd.

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

- de aanpassing van de statuten van de vennootschap aan de wetswijzigingen;
- de vereenvoudiging en de verduidelijking van artikels 16 ('Bevoegdheden van de beheermaatschappij') en 17 ('Vergoeding van de beheermaatschappij') van de statuten van de vennootschap.

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.

Société Financière de l'Aqueduc

Vertegenwoordigd door
Pierre Clasquin

RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar dat op 31 december 2024 is afgesloten

Aan de aandeelhouders,

Oordeel

In het kader van de taak die ons is opgedragen door de Algemene Vergadering hebben wij de jaarrekening van de SCPI CORUM XL gecontroleerd met betrekking tot het boekjaar dat op 31 december 2024 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 2024 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 ANC-regelgeving 2016-03, bekrachtigd bij besluit van 7 juli 2016;
- de bedragen in de kolom 'geschatte waarden' van het portefeuilleoverzicht, met name die met betrekking tot de vastgoedinvesteringen, verwijzen naar de marktwaarde. Die wordt door de beheermaatschappij bepaald op basis van een taxatie door een onafhankelijke taxateur van de vastgoedactiva die rechtstreeks door uw vastgoedfonds worden aangehouden. Ons werk bestond uit het kennisnemen van de procedures die door de beheermaatschappij zijn geïmplementeerd en het beoordelen van de redelijkheid van de gekozen aanpak en van de veronderstellingen en methoden die door de onafhankelijke taxateur zijn gebruikt.

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 beheerverslag 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 20 maart 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et Associés
Accountants



SPECIAAL RAPPORT VAN DE ACCOUNTANT

over de gereguleerde overeenkomsten in het boekjaar afgesloten
op 31 december 2024

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 Vergadering.

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

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

Overeenkomsten voorgelegd ter goedkeuring van de Algemene Vergadering

Wij informeren u dat wij geen kennis hebben gehad van overeenkomsten die in het afgelopen boekjaar zijn goedgekeurd en afgerond en die moeten worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

Reeds door de Algemene Vergadering goedgekeurde overeenkomsten

Wij informeren u dat wij geen kennis hebben gehad van overeenkomsten die in de voorgaande boekjaren zijn goedgekeurd en afgerond en waarvan de uitvoering voortduurde in de loop van het voorbije boekjaar.

Statutaire overeenkomsten

Wij werden geïnformeerd dat de overeenkomst die werd afgesloten met de beheermaatschappij, zoals voorzien in uw statuten, het voorbije boekjaar werd uitgevoerd.

Met de beheermaatschappij CORUM Asset Management: Overeenkomstig artikel 17 van de statuten keert uw vastgoedfonds de volgende vergoedingen uit aan de beheermaatschappij CORUM Asset Management:

- 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 2024 is de beheervergoeding (in de eurozone) € 4.375.019;
- 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 2024 is de beheervergoeding (buiten de eurozone) € 16.766.573;
- inschrijvingscommissie. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (12% inclusief belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2024 is de inschrijvingscommissie € 19.287.271;
- commissie over vermogenswinst. Deze commissie wordt alleen in rekening gebracht bij kapitaalwinst en is gebaseerd op een percentage (5% inclusief belastingen) van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs. Op 31 december 2024 is de commissie over vermogenswinst € 1.389.492 (exclusief belastingen).

Opgesteld te Parijs, op 20 maart 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedout 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 verzameling procedures met betrekking tot de activiteiten van de beheermaatschappij;
- een deugdelijk informatiesysteem en betrouwbare instrumenten;
- een effectieve scheiding van operationele- en controle-taken;
- 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 permanent reglementair controlesysteem opgezet, waardoor zij alert kan zijn op wijzigingen in de regelgeving of in de jurisprudentie, in het belang van de beheermaatschappij en haar cliënten.

Alle contractuele documenten en alle promotie- of informatiedocumenten zijn onderworpen aan een verplichte controle vooraf. Het onderzoek van de documentatie van CORUM XL wordt gearchiveerd in software waarmee goedkeuringen of afwijzingen van de afdeling Compliance vastgelegd kunnen worden.

Bovendien heeft het Compliance-team een klachtenafhandelingssysteem opgezet waarmee het elk verzoek van onze klanten afzonderlijk kan volgen. Anderzijds worden externe fraudegevallen bij potentiële slachtoffers ook specifiek gevolgd. CORUM Asset Management zorgt ervoor dat de aandeelhouders van de door hun beheerde vastgoedfondsen en hun prospects op de hoogte zijn van de beste werkwijzen en reacties om zich in te dekken tegen het risico van fraude.

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 2024 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, alsook een opleiding over het kader waarin belangenverstremgeling optreedt.

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 driemaandelijkse *Highlights*.

Het intern beleid van de beheermaatschappij, in het bijzonder op het gebied van belangenverstremgeling 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.

Niet-financiële informatie (SFDR-verordening en taxonomie)

Sinds het vierde kwartaal van 2024 wordt CORUM XL geïnclassificeerd als een 'artikel 8'-fonds in het kader van SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). In dat opzicht beoogt CORUM XL ecologische of sociale kenmerken te promoten en kan het fonds beleggen in duurzame beleggingen, maar is het niet onderworpen aan dwingende duurzaamheidscriteria.

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 Vergadering van 15 mei 2024 heeft het maximumbedrag dat de beheermaatschappij op naam van het vastgoedfonds voor leningen en voorschotten in rekening-courant mag aangaan vastgesteld op € 2.000 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 dekkingsinstrumenten, binnen de limiet van 40% van de taxatiewaarde van de vastgoedactiva, verhoogd met de instroom van nog niet geïnvesteerde middelen, na aftrek van kosten. De schuld van CORUM XL bedroeg op 31 december 2024 21%.

Onafhankelijke taxatie

Overeenkomstig de regelgeving is een onafhankelijke interne taxateur aangesteld voor een onafhankelijke taxatie van de activa van de fondsen. CORUM XL doet eerst een beroep op een taxateur die voldoet aan alle eisen en garanties van de bedrijfstat. Deze taxeert om de vijf jaar het vastgoed in bezit en actualiseert deze waarden in de vier volgende jaren. Vervolgens worden het vastgoed en de financiële activa (een uiterst kleine component) op onafhankelijke wijze getaxeerd op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams. Het waarderingsproces en de berekening van de vervangingswaarde van CORUM XL worden gevolgd 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, leidinggevenden en directeurs: 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 directeurs: 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 € 9.999 duizend voor 91 medewerkers tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 83% uit vaste vergoedingen en voor 17% 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 € 5.729 duizend.



ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE GEcombineerde ALGEMENE VERGADERING

van 30 april 2025

Alle hieronder voorgestelde besluiten werden geaccepteerd door uw beheermaatschappij en ontvingen instemming van de Raad van Toezicht.

Gewone besluiten

Eerste besluit

Rapporten van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant, evenals de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2024 is afgesloten, en 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 gewone Algemene Vergadering deze rapporten in hun geheel goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2024, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 101.488.348,89 en een nominaal aandelenkapitaal van € 1.573.737.806,73.

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

Tweede besluit

Bestemming van het resultaat op 31 december 2024

De gewone Algemene Vergadering besluit het resultaat van het boekjaar als volgt te bestemmen:

Nettoresultaat op 31 december 2024	€ 101.488.348,89
Ingehouden winst op 31 december 2024	€ 72.244,64
Beschikbaar resultaat	€ 101.560.593,53
Interim-dividenden voor het boekjaar 2024	€ 101.467.659,02
Ingehouden winst na bestemming	€ 92.934,51

Derde besluit

Boekwaarde, liquidatiewaarde en vervangingswaarde

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

	Globaal voor het vastgoedfonds	Per aandeel
Boekwaarde	€ 1.680.894.440,30	€ 160,21
Liquidatiewaarde	€ 1.623.127.648,83	€ 154,71
Vervangingswaarde	€ 1.992.096.388,48	€ 189,88

Vierde besluit

Rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen

Na voorlezing van 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 gewone Algemene Vergadering akte van dit rapport en stemt zij in met de inhoud.

Vijfde besluit

Dividenden op uitzonderlijke kapitaalwinsten

De gewone Algemene Vergadering bekrachtigt de uitkering van het positieve saldo van de post 'winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed' ter hoogte van € 4.077.997,01 bruto, oftewel € 2.943.157,35 netto, door de beheermaatschappij betaald in de vorm van twee interim-dividenden, overeenkomstig de statutaire bepalingen, op basis van het aantal aandelen waarop op de laatste dag van de maand vóór de uitkering is ingeschreven en betaald aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.

Zesde besluit

Aan de Raad van Toezicht toegekende presentievergoedingen

Conform artikel 18 van de statuten en op voorstel van de beheermaatschappij stelt de gewone Algemene Vergadering een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2025.

Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt presentievergoedingen, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de Algemene Vergadering en die verdeeld worden onder de leden, naar rato van hun aanwezigheid op de vergaderingen. De leden van de Raad van Toezicht hebben in het kader van hun functie en op vertoon van de bewijsstukken ook recht op reiskostenvergoeding.

Buitengewone besluiten

Achtste besluit

Wijziging van het doel van de vennootschap

Ter naleving van de reglementaire wijzigingen met betrekking tot de activa die een SCPI kan verwerven, heeft de buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 2 van de statuten van de vennootschap als volgt te wijzigen:

“2. Doel

[...]

De activa van de vennootschap bestaan uitsluitend uit de vermogenselementen die worden besproken in artikel L. 214-115 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.”

Negende besluit

Verduidelijking bij artikel 16 van de statuten van de vennootschap

Om de bevoegdheden van de beheermaatschappij te verduidelijken, heeft de buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 16 van de statuten van de vennootschap als volgt te wijzigen:

“Artikel 16. Taken en bevoegdheden van de beheermaatschappij

[...]

Als beheerder van de portefeuille waarvoor ze de verantwoordelijkheid draagt, heeft de beheermaatschappij met name (maar niet uitsluitend) de volgende bevoegdheden ...”

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

Zevende besluit

Bevoegdheden voor formaliteiten

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

Tiende besluit

Vereenvoudiging van artikel 17.2 van de statuten van de vennootschap

Zonder invloed op de beheervergoeding die de beheermaatschappij ontvangt, heeft de buitengewone Algemene Vergadering ter vereenvoudiging beslist om artikel 17.2 van de statuten van de vennootschap als volgt te wijzigen:

“2. Beheervergoeding en overige kosten

In ruil voor het portefeuillebeheer, het administratieve beheer en alle diensten die de beheermaatschappij dient te verrichten om te voldoen aan haar verplichtingen met betrekking tot het beheer en de groei van de activaportefeuille, onder meer door middel van vastgoedbeheeractiviteiten, ontvangt de beheermaatschappij een beheervergoeding van 12,40% (exclusief belastingen, zo nodig te verhogen met de geldende btw-voet) in de eurozone en 15,90% (exclusief belastingen) buiten de eurozone op de ontvangen huuropbrengsten (exclusief belastingen) en netto financiële baten.

Deze beheervergoeding wordt maandelijks voldaan.

Ze dekt met name alle kantoor- en personeelskosten die nodig zijn voor het beheer van de portefeuille en de administratieve taken van de vennootschap (boekhouding en juridische diensten, aanhouden van het aandelhoudersregister, het kantoor en het personeel).”

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

Elfde besluit

Wijziging van artikel 18 van de statuten van de vennootschap

De buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 18 van de statuten van de vennootschap aan te passen om de bepalingen in lijn te brengen met de geldende wetgeving:

“Artikel 18. Benoeming van de Raad van Toezicht

[...]

Er wordt een Raad van Toezicht opgericht om de beheermaatschappij te assisteren. Deze Raad bestaat uit minstens drie en hoogstens twaalf leden, gekozen uit het midden van de aandeelhouders en benoemd door de gewone Algemene Vergadering.

Indien het aantal leden van de Raad van Toezicht als gevolg van overlijden of ontslag krimpt tot onder het bij gewone Algemene Vergadering bepaalde minimumaantal, dan kan de Raad, indien gewenst, zich aanvullen tot dat aantal. Als het aantal leden krimpt tot minder dan het minimumaantal dat is vastgelegd in artikel L. 214-99 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer, dient de Raad van Toezicht zich aan te vullen tot dat minimumaantal. De coöptaties waartoe de Raad van Toezicht besluit, moeten worden bekrachtigd door de gewone Algemene Vergadering die volgt op de coöptatie. Tot aan deze bekrachtiging zijn de voorlopig benoemde leden net als de anderen stemgerechtigd in de Raad van Toezicht. Het ter vervanging gecoöpteerde lid blijft in functie gedurende de resterende looptijd van het mandaat van het vervangen lid.”

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

Twaalfde besluit

Wijziging van artikel 26.4 van de statuten van de vennootschap

De buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 26.4 van de statuten van de vennootschap aan te passen om de bepalingen in lijn te brengen met de geldende wetgeving:

“Artikel 26. Collectieve besluiten

[...]

4. De Algemene Vergadering beraadslaagt zonder quorum. De besluiten worden genomen bij meerderheid van de stemmen waarover de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders beschikken.”

Dertiende besluit

Bevoegdheden voor formaliteiten

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



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



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



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

- Société 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
(wijzigt 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 nr. 531 636 546, statutaire zetel te 1 rue Euler, 75008 Parijs, Frankrijk, erkend door de AMF (Autorité des marchés financiers, Franse Autoriteit Financiële Markten, 17 place de la Bourse, 75082 Parijs Cedex 2, Frankrijk) op 14 april 2011 onder nr. 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 Vergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2026 is afgesloten.

Accountants

Hoofdaccountant:

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

Plaatsvervangend accountant:

Rémi Savournin
19 rue Clément Marot
75008 Parijs, Frankrijk

Hun mandaten verstrijken na afloop van de Algemene Vergadering waarin de jaarrekening van het boekjaar dat afloopt op 31 december 2028 wordt afgesloten.

Bewaarder

Société Générale Securities Services
29 boulevard Haussmann
75009 Parijs, Frankrijk

Ontwerp en uitvoering:

 AGENCEZEBRA.COM

www.corum.nl

Herengracht 338, 1016 CG Amsterdam, Nederland – Tel: +31 (0)20 237 1910

CORUM
XL