



# JAAAR- VERSLAG 2025

Uw belegging in een notendop

**CORUM**  
XL





# 01

## HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

2025 in een notendop | 4

# 02

## GROEIEN EN INNOVEREN

De vastgoedportefeuille | 10

Aanwezig in 11 landen in Europa  
en aan de andere kant  
van de Atlantische Oceaan | 12

In 2025 aangekocht vastgoed | 13

# 03

## FINANCIËLE GEGEVENS

Het aandeel | 18

Financiële gegevens | 19

Jaarrekening 2025 | 22

# 04

## VERSLAGEN EN ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Verslag van de beheermaatschappij | 38

Verslag van de Raad van Toezicht | 40

Verslag van de accountant | 41

Speciaal verslag van de accountant | 44

Verslag compliance en interne audit | 45

Ontwerpbesluiten voorgelegd aan de  
Gecombineerde Algemene Vergadering | 48





# 01

# HIGHLIGHTS VAN HET JAAR



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

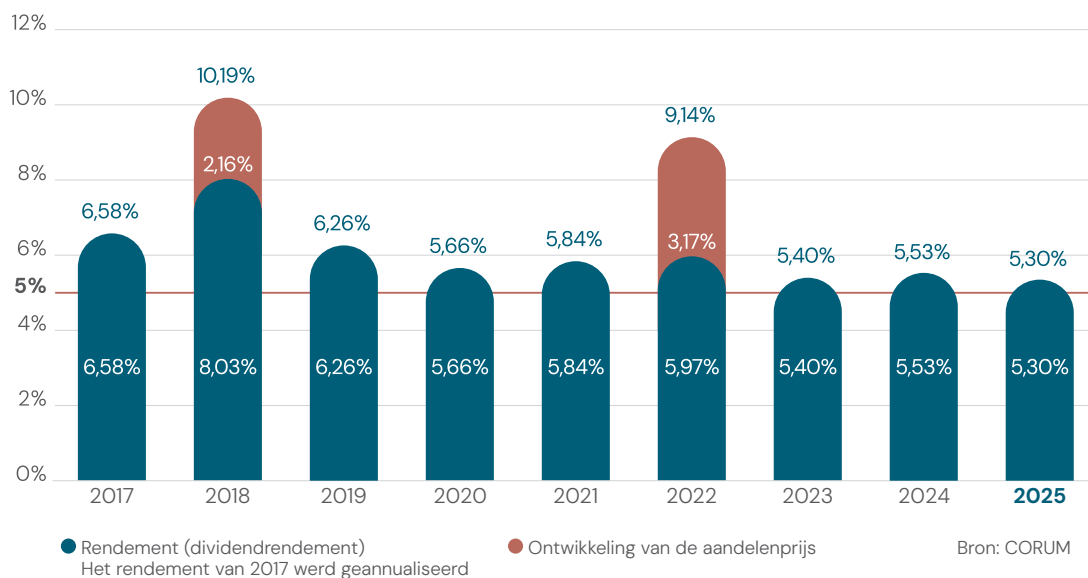
# 2025 IN EEN NOTENDOP



## CORUM XL overtreft 9 jaar lang zijn doelstellingen

### Jaarlijks totaalrendement 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 5,30% in 2025 maakte uw vastgoedfonds zijn rendementsdoelstelling opnieuw meer dan waar.

*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.*



€ 10,33

### Jaarlijks bruto dividend per aandeel in 2025

De CORUM XL-aandeelhouders die over het hele jaar 2025 dividendgerechtigd waren, ontvingen € 10,33 per aandeel.



5,77%

### Effectief rendement (ER) sinds de lancering

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.



5,30%

### Rendement (dividendrendement) van CORUM XL in 2025

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

## KERNCIJFERS



5,30%

### Jaarlijks totaalrendement van CORUM XL in 2025

Dit wordt gedefinieerd als uitgekeerde rendement, vermeerderd of verminderd met het verschil tussen de inschrijvingsprijs van het aandeel per 1 januari in het jaar N+1 en de inschrijvingsprijs per 1 januari in het jaar N, gedeeld door de inschrijvingsprijs per 1 januari in het jaar N.



57.557

### aandeelhouders (+8% vs. 2024)

Sinds de oprichting van CORUM XL is het aantal aandeelhouders gestegen naar ruim 57.000. Dat zijn er 4.317 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.



€ 2,139 miljard

### Kapitalisatie (+5% vs. 2024)

Dit is het aantal aandelen op 31 december 2025, 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.


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





# 02

# GROEIEN EN INNOVEREN



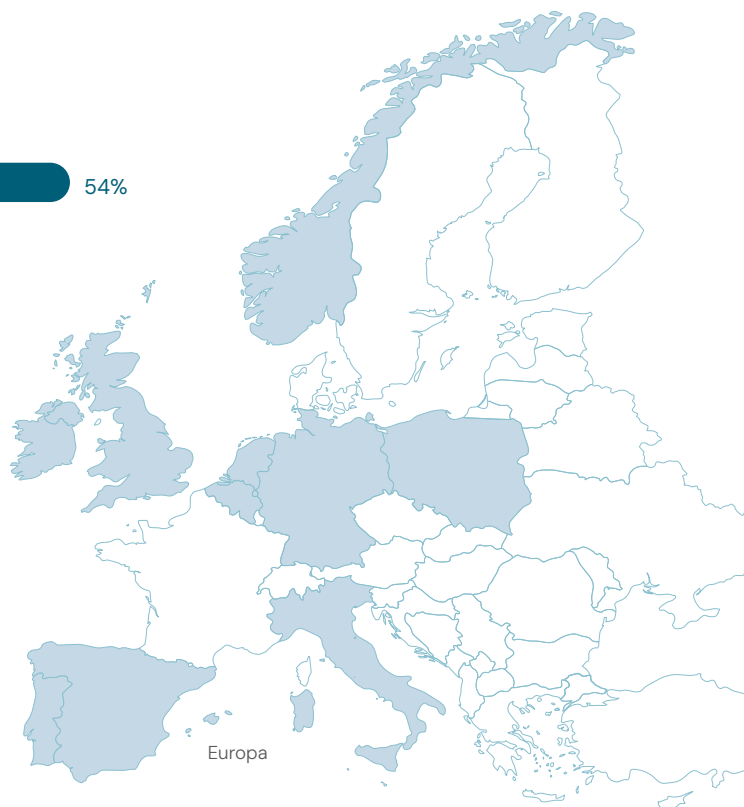
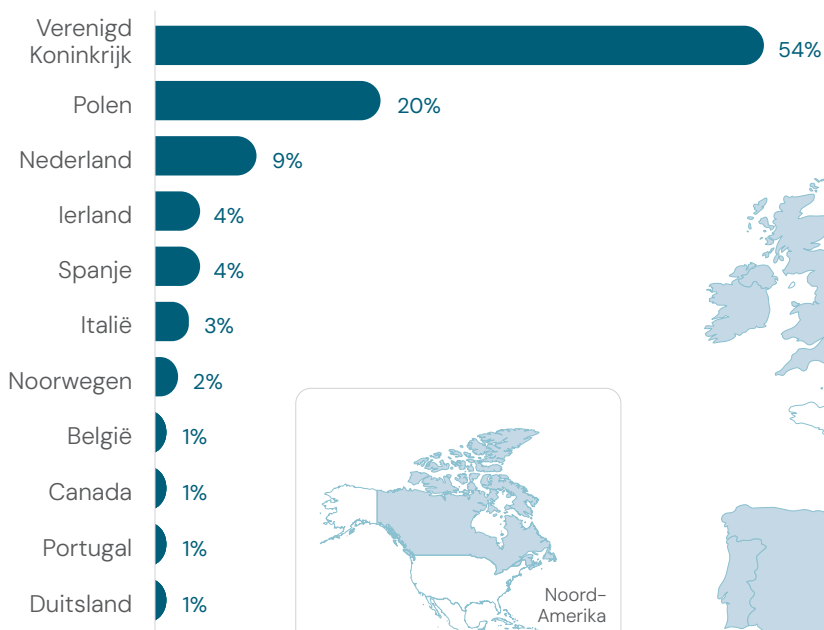
Sovereign Housing Association Limited  
Basingstoke – Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 26 mei 2023

# DE VASTGOED- PORTEFEUILLE



## Geografische spreiding

(in % van de marktwaarde)



## Financiële bezettingsgraad<sup>[1]</sup> 2025

Financiële  
bezettingsgraad

**95,0%**

(waarvan 4,8% ruimten met huurvrije periode)

Fysieke leegstand:  
**6,9%**

De gedetailleerde gegevens over de leegstaande panden zijn beschikbaar op pagina 39.

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

● ofwel 5,0% op zoek naar huurders

## DE PORTEFEUILLE IN ÉÉN OOGOPSLAG



# 89

aantal gebouwen



# 230

aantal huurders



# 6,91

jaar, oftewel tot  
november 2032

Gemiddelde vaste  
periode van de  
huurverplichting



# 725.508 m<sup>2</sup>

totale oppervlak

(lege oppervlak: 50.212 m<sup>2</sup>)

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

## SPREIDING PER TYPE

(% van de waarde van de portefeuille)



# 59%

Kantoren<sup>[2]</sup>



# 16%

Winkels



# 13%

Hotels



# 5%

Industrie  
en logistiek



# 4%

Gezondheidszorg



# 2%

Onderwijs



# 1%

Parking

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



● Aantal investeringen  
gedaan in 2025

● Aantal investeringen  
gedaan vóór 2025  
(exclusief verkopen)

# IN 2025 AANGEKOCHT VASTGOED

De investeringen die CORUM XL in de loop van het jaar 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.

## Verenigd Koninkrijk Meerdere huurders Cheltenham



Aangekocht op 18 maart 2025



**Prijs:** € 14 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 7,14%

**Oppervlak:** 3.066 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 8,3 jaar  
**Huurders:** Meerdere huurders

## Verenigd Koninkrijk Meerdere huurders Harrogate



Aangekocht op 25 juni 2025



**Prijs:** € 9,2 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 7,5%

**Oppervlak:** 3.900 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Hotels, winkels, vrije tijd  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 13 jaar  
**Huurders:** Meerdere huurders

## Verenigd Koninkrijk Meerdere huurders Manchester



Aangekocht op 30 sept. 2025



**Prijs:** € 35 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 8,5%

**Oppervlak:** 8.080 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren, winkels  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 6,9 jaar  
**Huurders:** Meerdere huurders

## Schotland

### TSB Bank plc Edinburgh



Aangekocht op 20 nov. 2025



**Prijs:** € 23 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 7,4%

**Oppervlak:** 9.300 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 6 jaar  
**Huurder:** TSB Bank plc

[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).

## Schotland

Meerdere huurders  
Livingston

Aangekocht op 26 nov. 2025



**Prijs:** € 12 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 7,4%

**Oppervlak:** 5.200 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 11 jaar  
**Huurders:** Meerdere huurders

## Verenigd Koninkrijk

Qiagen Group N.V.  
Manchester

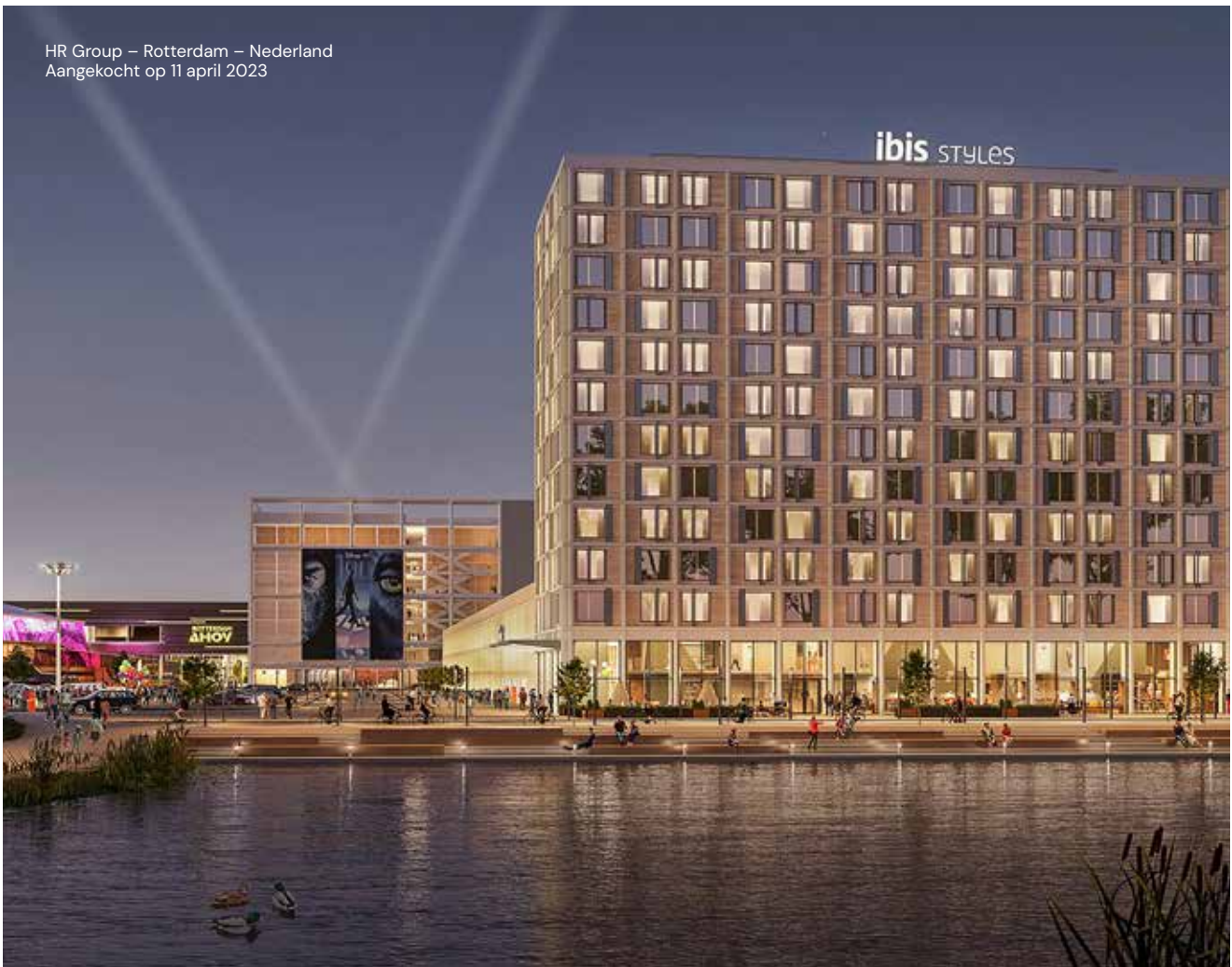
Aangekocht op 23 dec. 2025



**Prijs:** € 52 miljoen  
**Aanvangsrendement<sup>[1]</sup>:** 7,1%

**Oppervlak:** 8.900 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Gezondheidszorg  
**Resterende looptijd van de huurovereenkomst bij aankoop:** 9,6 jaar  
**Huurder:** Qiagen Group N.V.

HR Group – Rotterdam – Nederland  
Aangekocht op 11 april 2023




[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).




Capgemini – Utrecht – Nederland  
Aangekocht op 7 juli 2023





# 03

# FINANCIËLE GEGEVENS



HR Group – Rotterdam – Nederland  
Aangekocht op 11 april 2023

# 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:** 7 december 2016  
**Toegankelijk voor het publiek:** 3 april 2017  
**Inschrijvingsprijs van het aandeel op 01/01/2025:** € 195  
**Inschrijvingsprijs van het aandeel op 31/12/2025:** € 195  
**Nominale waarde van het aandeel:** € 150

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

## Kapitaalontwikkeling

	2025	2024	2023	2022	2021
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €	1.645.564	1.573.738	1.476.423	1.277.499	959.408
Aantal aandelen op 31/12	10.970.968	10.491.585	9.842.822	8.516.662	6.396.054
Aantal aandeelhouders op 31/12	57.557	53.240	48.434	40.109	29.736
Beloning excl. belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	16.934	19.287	33.930	50.079	36.935
Instapprijs op 31/12 <sup>[1]</sup>	€ 195	€ 195	€ 195	€ 195	€ 189

[1] Prijs betaald door de inschrijver

## Ontwikkeling van de aandelenprijs

	2025	2024	2023	2022	2021
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 195	€ 195	€ 195	€ 189	€ 189
Inschrijvingsprijs op 31/12	€ 195	€ 195	€ 195	€ 195	€ 189
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar <sup>[1]</sup>	€ 10,33	€ 10,78	€ 10,53	€ 11,28	€ 11,03
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 <sup>[2]</sup>	4,12%	4,15%	4,28%	5,34%	N.v.t.
Dividendrendement <sup>[3]</sup>	5,30%	5,53%	5,40%	5,97%	5,84%
Ontwikkeling van de aandelenprijs <sup>[4]</sup>	-	-	-	+3,17%	-

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

[2] Het effectieve rendement over 5 jaar: 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.

[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), gedeeld door de aankoopprijs van het aandeel op 1 januari van het jaar N (nieuwe methode per 1 januari 2022).

[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

	2025		2024	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
<b>1 – Resultatenrekening<sup>[1]</sup></b>				
Baten uit vastgoedactiviteiten	203.935	19,64	180.392	18,45
Resultaat van vastgoedactiviteiten	136.268	13,12	132.415	13,55
Resultaat boekjaar	107.306	10,33	101.488	10,38
<b>2 – Balanswaarden<sup>[2]</sup></b>				
Aandelenkapitaal	1.645.564	150,00	1.573.738	150,00
Totaal eigen vermogen	1.756.200	160,08	1.680.894	160,21
Vastgoed in verhuur	2.167.881	197,61	2.015.729	192,13
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	-	-	-	-
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.756.200	160,08	1.680.894	160,21
<b>3 – Overige informatie</b>				
Uitkeerbare winst <sup>[1]</sup>	107.306	10,33	101.488	10,38
Bruto dividend <sup>[3]</sup>	107.274	10,33	105.546	10,78
<b>4 – Vastgoedportefeuille<sup>[2]</sup></b>				
Marktwaaarde van het vastgoed	2.109.524	192,28	1.961.621	186,97
Boekwaarde	1.756.200	160,08	1.680.894	160,21
Liquidatiewaarde	1.687.994	153,86	1.623.118	154,71
Vervangingswaarde	2.077.613	189,37	1.992.096	189,88

[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 uitgekeerd dividend per aandeel over 2025 bestaat uit het operationeel dividend (€ 10,33) en financiële inkomsten (< € 0,01).



Meerdere huurders  
Watford – Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 29 mei 2024

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

	2025	% van de totale inkomsten	2024	% van de totale inkomsten	2023	% van de totale inkomsten	2022	% van de totale inkomsten	2021	% van de totale inkomsten
Bruto huurinkomsten	14,09	96,8%	14,29	94,9%	14,22	96,6%	15,36	97,1%	14,57	98,1%
Financiële baten <sup>[1]</sup>	0,11	0,8%	0,22	1,4%	0,19	1,3%	0,24	1,5%	0,14	0,9%
Diverse baten	0,35	2,4%	0,55	3,7%	0,32	2,2%	0,22	1,4%	0,15	1,0%
Herindeling van lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal inkomsten<sup>[2]</sup></b>	<b>14,56</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,06</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,73</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,82</b>	<b>100,0%</b>	<b>14,85</b>	<b>100,0%</b>
Beheervergoeding	2,05	14,1%	2,15	14,3%	2,08	14,1%	2,14	13,5%	2,13	14,3%
Overige beheerkosten	0,52	3,6%	0,60	4,0%	0,62	4,2%	1,03	6,5%	0,83	5,6%
Onderhoudskosten vastgoed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiële lasten	0,69	4,8%	0,91	6,1%	0,86	5,8%	0,66	4,2%	0,96	6,5%
Niet-terugvorderbare huurkosten	1,31	9,0%	1,29	8,6%	0,84	5,7%	0,98	6,2%	0,30	2,0%
<b>Subtotaal externe kosten</b>	<b>4,57</b>	<b>31,4%</b>	<b>4,96</b>	<b>32,9%</b>	<b>4,40</b>	<b>29,9%</b>	<b>4,82</b>	<b>30,4%</b>	<b>4,21</b>	<b>28,3%</b>
Netto afschrijvingen <sup>[3]</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto voorzieningen <sup>[3]</sup>	-0,35	-2,4%	-0,28	-1,9%	-0,21	-1,4%	-0,08	-0,5%	-0,22	-1,5%
<b>Subtotaal interne kosten</b>	<b>-0,35</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-0,28</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-0,21</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,22</b>	<b>-1,5%</b>
<b>Totaal lasten<sup>[4]</sup></b>	<b>4,23</b>	<b>29,0%</b>	<b>4,68</b>	<b>31,1%</b>	<b>4,19</b>	<b>28,4%</b>	<b>4,73</b>	<b>29,9%</b>	<b>3,98</b>	<b>26,8%</b>
<b>Gewoon resultaat</b>	<b>10,34</b>	<b>71,0%</b>	<b>10,38</b>	<b>68,9%</b>	<b>10,54</b>	<b>71,6%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,2%</b>
<b>Buitengewoon resultaat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Mutatie ingehouden winst	-	-	-	-	-0,01	-	-	-	-	-
<b>Uitgekeerde winst vóór belastingen en sociale lasten</b>	<b>10,33</b>	<b>70,9%</b>	<b>10,38</b>	<b>68,9%</b>	<b>10,54</b>	<b>71,6%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1%</b>
<b>Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten</b>	<b>10,33</b>	<b>70,9%</b>	<b>10,38</b>	<b>68,9%</b>	<b>10,54</b>	<b>71,6%</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1%</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1%</b>

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

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

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

## Gebruik van de middelen (in duizenden €)

	2025	Mutatie	2024
+ Instroom van middelen	2.107.192	99.087	2.008.105
+ Leningen	440.385	97.017	343.368
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	85.344	6.880	78.464
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	265.796	16.934	248.862
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	2.179.122	158.516	2.020.606
+ Winst op de verkoop van activa <sup>[1]</sup>	23	-	23
<b>Resterende middelen voor belegging</b>	<b>17.339</b>	<b>13.775</b>	<b>3.563</b>

[1] Winst op de verkoop van vastgoed, na aftrek van de beheervergoeding van de beheermaatschappij.

## 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.

	2025	2024
<b>Beschikbaar saldo aan het begin van het boekjaar</b>	<b>20.454</b>	<b>25.723</b>
<b>Middelen voor het boekjaar</b>		
Winst van het boekjaar	107.306	101.488
Verkoop van activa <sup>[1]</sup>	-	-6
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie (agio))	75.274	102.555
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	70.204	61.532
Voorzieningen	4.814	4.310
<b>Totale beschikbare middelen</b>	<b>257.598</b>	<b>269.879</b>
<b>Gebruikte middelen in het boekjaar</b>		
Mutaties in de realiseerbare waarden	-16.620	-2.619
Aankopen van vastgoed	158.516	170.816
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	7.293	7.757
Interim-dividenden in het boekjaar <sup>[2]</sup>	99.655	95.199
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	3.777	3.997
<b>Totaal gebruikte middelen</b>	<b>252.621</b>	<b>275.148</b>
<b>Waarden beschikbaar aan het einde van het boekjaar</b>	<b>25.431</b>	<b>20.454</b>

[1] Winst op de verkoop van vastgoed, na aftrek van de beheervergoeding van de beheermaatschappij.

[2] Interim-dividenden 2025.



HR Group – Rotterdam – Nederland  
Aangekocht op 11 april 2023

# JAARREKENING 2025

## Rekeningen

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

	2025		2024	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur <sup>[1]</sup>	2.167.881	2.100.514	2.015.729	1.961.621
Vastgoed in aanbouw	11.241	9.010	4.876	-
Aandelenbelangen	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-1.392	-	-1.218	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.177.730</b>	<b>2.109.524</b>	<b>2.019.388</b>	<b>1.961.621</b>
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders en gekoppelde rekeningen	31.501	31.501	15.733	15.733
Overige vorderingen	27.584	27.584	46.459	46.459
Geldmiddelen en kasequivalenten	25.431	25.431	20.454	20.454
Voorzieningen voor risico's en lasten	-3.728	-3.728	-4.456	-4.456
Financiële verplichtingen	-448.912	-448.912	-352.637	-352.637
Operationele schulden	-46.282	-46.282	-52.451	-52.451
<b>Totaal overige activa en passiva uit bedrijfsvoering</b>	<b>-414.405</b>	<b>-414.405</b>	<b>-326.898</b>	<b>-326.898</b>
<b>Totaal overlopende rekeningen (activa en passiva)</b>	<b>-7.125</b>	<b>-7.125</b>	<b>-11.595</b>	<b>-11.595</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.756.200</b>	<b>-</b>	<b>1.680.894</b>	<b>-</b>
<b>Geschatte waarde nettoactiva<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1.687.994</b>	<b>-</b>	<b>1.623.128</b>

[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 01/01/2025	Mutaties in 2025	Afsluitingssituatie op 31/12/2025
<b>Aandelenkapitaal</b>	<b>1.573.738</b>	<b>71.827</b>	<b>1.645.564</b>
Geplaatst kapitaal	1.573.738	71.827	1.645.564
<b>Netto emissiepremie (agio)</b>	<b>107.040</b>	<b>3.448</b>	<b>110.488</b>
Emissiepremie (agio) voor belastingen	434.367	27.261	461.628
Uitgiftepremies in de loop van de inschrijving	-	-	-
Inhouding op emissiepremie (agio)	-327.327	-23.813	-351.140
<b>Waarderingsverschillen</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>23</b>
<b>Reserves en ingehouden winst</b>	<b>72</b>	<b>21</b>	<b>93</b>
<b>Resultaat boekjaar</b>			
Resultaat op 31/12/2024	101.488	-101.488	-
Interim-dividenden op 31/12/2024	-101.468	101.468	-
Resultaat op 31/12/2025	-	107.306	107.306
Interim-dividenden op 31/12/2025	-	-107.274	-107.274
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.680.894</b>	<b>75.305</b>	<b>1.756.200</b>

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

	31/12/2025	31/12/2024
Gegarandeerde schulden	470.900	233.325
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	-	-
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	-	1.429
Ontvangen garanties	-66.654	-68.388
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-

## Resultatenrekening (in duizenden €)

	2025	2024
<b>Baten uit vastgoedactiviteiten</b>		
Huren	146.346	139.699
Doorberekende lasten	47.028	26.060
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	3.681	5.404
Terugboeking van voorzieningen	-	470
Herindeling van vastgoedlasten	6.880	8.759
<b>Totaal I: baten uit vastgoed</b>	<b>203.935</b>	<b>180.392</b>
<b>Lasten van vastgoedactiviteiten</b>		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	47.028	26.060
Werkzaamheden groot onderhoud	194	1.220
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	174	35
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	20.219	20.644
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	52	18
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
<b>Totaal II: vastgoedlasten</b>	<b>67.667</b>	<b>47.978</b>
<b>Resultaat van vastgoedactiviteit A = (I-II)</b>	<b>136.268</b>	<b>132.415</b>

...

## Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	2025	2024
<b>Bedrijfsbaten</b>		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	3.777	3.526
Herindeling van bedrijfslasten <sup>[1]</sup>	16.934	19.287
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-	-
<b>Total I: bedrijfsbaten</b>	<b>20.710</b>	<b>22.813</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Commissies beheermaatschappij <sup>[2]</sup>	38.190	40.305
Overige bedrijfslasten	791	2.356
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	4.643	3.522
Afschrijving van dubieuze vorderingen	-	768
Dotatie voorzieningen vreemde valuta	-2	-15
<b>Totaal II: bedrijfslasten</b>	<b>43.622</b>	<b>46.935</b>
<b>Bedrijfsresultaat anders dan vastgoedactiviteit B = (I-II)</b>	<b>-22.911</b>	<b>-24.122</b>
<b>Financiële baten</b>		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	1.190	2.133
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
<b>Totaal I: financiële baten</b>	<b>1.190</b>	<b>2.133</b>
<b>Financiële lasten</b>		
Rentelasten van leningen	4.930	7.085
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	2.280	1.852
Afschrijvingen	-	-
<b>Totaal II: financiële lasten</b>	<b>7.210</b>	<b>8.937</b>
<b>Financieel resultaat C = (I-II)</b>	<b>-6.021</b>	<b>-6.803</b>
<b>Buitengewone baten</b>		
Buitengewone baten	-	-
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
<b>Totaal I: buitengewone baten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Buitengewone lasten</b>		
Buitengewone lasten	31	1
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
<b>Totaal II: buitengewone lasten</b>	<b>31</b>	<b>1</b>
<b>Buitengewoon resultaat D = (I-II)</b>	<b>-31</b>	<b>-1.137</b>
<b>Netto resultaat (A+B+C+D)</b>	<b>107.306</b>	<b>101.488</b>

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 16.934 duizend in 2025 en € 19.287 duizend in 2024.

# 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 en van de ANC-regelgeving nr. 2022-06 (voor het eerst toegepast in het boekjaar dat inging op 1 januari 2025, zonder wezenlijke impact op de rekeningen van de SCPI) 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 aankoopkosten worden ingehouden op de emissiepremie (agio).

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



# Informatie over het overzicht van de nettoactiva en het eigen vermogen

## Informatie over vaste activa (in duizenden €)

	Bruto waarden op 01/01/2025	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2025
Grond en vastgoed in verhuur	1.994.920	143.708	-	2.138.627
Vastgoed in aanbouw	4.876	11.377	5.012	11.241
Kosten koper	20.809	8.444	-	29.253
Aandelenbelangen	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>2.020.606</b>	<b>163.529</b>	<b>5.012</b>	<b>2.179.122</b>

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

	2025	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Basingstoke	1.558	-
Belfast	142	142
City Walk	273	273
Dartford	247	247
Estate Vizzola Ticino – Tribe	3	-
Navigation Square Block A – Cork	193	-
Oldbury	530	530
The Point	948	948
Utrecht	21	-
Oldenburg	89	-
Exeter	39	-
Estate Triëst	11	-
Manchester – Dovecote	64	-
Estate Rome – Colt Tech	292	292
Sandnes	21	-
Muntstraat 15	8	-
Rotterdam Lijnbaan	125	125
Edificio Nodo	161	-
NH Hotel Utrecht	241	241
Capgemini Utrecht	813	813
Estate Cernusco	5.400	5.400
Rio Maior Nobre – Portugal	64	-
<b>Totaal</b>	<b>11.241</b>	<b>9.010</b>

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

	Voorziening op 01/01/2025	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2025
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	1.218	-	174	-	-	1.392

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N+1	01/01/2025	1.348
Verwachte uitgaven voor N+2	01/01/2026	44
Verwachte uitgaven voor N+3	01/01/2027	-
Verwachte uitgaven voor N+4	01/01/2028	-
Verwachte uitgaven voor N+5	01/01/2029	-
<b>Totaal</b>		<b>1.392</b>

## Financiële verplichtingen (in duizenden €)

Uitsplitsing van de balansposten	2025	2024
Leningen	441.159	345.191
Kortlopende bankleningen	-	-
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>441.159</b>	<b>345.191</b>
<b>Totaal ontvangen waarborgsommen</b>	<b>7.753</b>	<b>7.446</b>

## Leningen in details (in duizenden €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Minder dan 1 jaar	[1-5 jaar]	Meer dan 5 jaar	Totaal
<b>Leningen tegen vaste rente</b>	-	<b>285.125</b>	<b>55.000</b>	<b>340.125</b>
Af te lossen leningen	-	-	-	-
Bulletleningen	-	-	-	-
<b>Leningen tegen variabele rente</b>	<b>100.260</b>	-	-	<b>100.260</b>
Af te lossen leningen	-	-	-	-
Bulletleningen	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>100.260</b>	<b>285.125</b>	<b>55.000</b>	<b>440.385</b>

## Gegarandeerde schulden (in duizenden €)

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen
Allied Irish Banks, p.l.c.	Ingeschreven hypotheek	Cherrywood, Navigation Square	47.425
Erste Bank 2024	Ingeschreven hypotheek	Warschau_Hub	35.000
Erste Bank 2025	Ingeschreven hypotheek	Axis, Kapelanka & Warschau-dsv	105.000
HSBC	Ingeschreven hypotheek	Basing_sh / Birmingham / Calne / Chelm / Coventry / Dale_Liverpool / Dartford / Lublin / Poznań / Poznań / Nowy / Rynek / Swarzędz & Vizzola Ticino / Tribe	115.000
Münchener Bank	Ingeschreven hypotheek	Utrecht_Cap	31.000
Société Générale 2024	Ingeschreven hypotheek	Ahoy – Rotterdam / NH Utrecht	62.475
Société Générale 2025	Ingeschreven hypotheek	Deansgate, Glasgow_3 / Maidenhead / West George Street / Glasgow	75.000
<b>Totaal</b>			<b>470.900</b>

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

	2025	2024
Bankleningen	441.159	345.191
Verplichtingen inzake vastgoed	-	-
Liquidatiewaarde	1.687.994	1.623.128
<b>Loan-to-value ratio</b>	<b>26%</b>	<b>21%</b>

## Informatie over eigen vermogen

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

	2025	2024
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed <sup>[1]</sup>	-	6.529
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	-	1.043
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	-	1.389
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	-	4.072
<b>= Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>23</b>

[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 31/12/2025 wordt verkregen door uit te gaan van het saldo op 31/12/2024.

### Bestemming van het resultaat 2024 (in duizenden €)

	2025
<b>Resultaat boekjaar 2024</b>	<b>101.488</b>
Reserves en ingehouden winst 2024	72
Uitkering voor het boekjaar 2024	-101.468
<b>Reserves en ingehouden winst na bestemming</b>	<b>93</b>

### Referentiewaarden van de maatschappij op 31 december 2025

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 10.970.968 aandelen op 31 december 2025.

	2025 in duizenden €	2025 per aandeel in €	2024 in duizenden €	2024 per aandeel in €
Vastgoedbeleggingen	2.177.730	-	2.019.388	-
Overige netto activa <sup>[1]</sup>	-421.530	-	-338.493	-
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.756.200</b>	<b>160,08</b>	<b>1.680.894</b>	<b>160,21</b>
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	2.109.524	-	1.961.621	-
Overige netto activa <sup>[1]</sup>	-421.530	-	-338.493	-
<b>Liquidatiewaarde</b>	<b>1.687.994</b>	<b>153,86</b>	<b>1.623.127</b>	<b>154,71</b>
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar <sup>[2]</sup>	140.306	12,79	129.917	-
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	249.314	22,72	239.052	-
<b>Vervangingswaarde</b>	<b>2.077.613</b>	<b>189,37</b>	<b>1.992.096</b>	<b>189,88</b>

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

[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 €)	2025	2024
<b>Vorderingen op huurders</b>		
Vorderingen op huurders	30.121	13.685
Dubieuze vorderingen	3.091	3.758
Afschrijving van vorderingen op huurders	-1.710	-1.710
<b>Totaal vorderingen op huurders en gekoppelde rekeningen</b>	<b>31.501</b>	<b>15.733</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	25.737	31.140
Vastgoedbeheerders	-	-
Overige debiteuren	1.847	15.319
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>27.584</b>	<b>46.459</b>

### Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2025	2024
Leningen	441.159	345.191
Kortlopende bankleningen	-	-
<b>Totaal schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>441.159</b>	<b>345.191</b>
<b>Totaal ontvangen waarborgsommen</b>	<b>7.753</b>	<b>7.446</b>
Huurders-crediteuren	-	980
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	10.311	8.783
Overheid en andere collectieve instellingen	26.130	34.587
Schulden over de uitkering	9.554	8.101
Overige crediteuren	287	-
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>46.282</b>	<b>52.451</b>

### Overlopende rekeningen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2025	2024
Vooruitbetaalde kosten	10.295	5.861
Uitgestelde baten	-17.420	-17.456
<b>Totaal</b>	<b>-7.125</b>	<b>-11.595</b>

# Informatie over de resultatenrekening

## Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2025	2024
Huren	146.346	139.699
Doorberekende lasten	47.028	26.060
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	3.681	5.404
Terugboeking van voorzieningen	-	470
Herindeling van vastgoedlasten	6.880	8.759
<b>Totaal I: baten uit vastgoed</b>	<b>203.935</b>	<b>180.392</b>

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 95% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

## Lasten van vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

	2025	2024
Lasten met hun tegenwaarde in baten	47.028	26.060
Werkzaamheden groot onderhoud	194	1.220
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	174	35
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	20.219	20.644
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	52	18
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
<b>Totaal II: vastgoedlasten</b>	<b>67.667</b>	<b>47.978</b>

De andere vastgoedlasten bedragen € 20.219 duizend en komen voornamelijk overeen met de:

- mutatierechten van € 6.880 duizend;
- financiële lasten van € 8.840 duizend.

## Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 16.934 duizend bestaan uit de post herindeling van bedrijfslasten, die volledig is opgebouwd uit de inschrijvingscommissies.

## Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van het vastgoedfonds heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2025 ontvangen:

- 12,40% (excl. belastingen) van de geïncasseerde huurinkomsten (excl. belastingen) en netto financiële baten in de eurozone zijn door de beheermaatschappij ontvangen voor de beheerkosten, zijnde € 3.787 duizend;
- 15,90% (excl. belastingen) van de geïncasseerde huurinkomsten (excl. belastingen) en netto financiële baten buiten de eurozone zijn door de beheermaatschappij ontvangen voor de beheerkosten, zijnde € 17.497 duizend;
- 12% (incl. belastingen) van de inschrijvingsprijs, zijnde € 16.934 duizend.

## Financieel resultaat

Het financieel resultaat bedraagt –€ 6.021 duizend en bestaat voornamelijk uit rente op leningen van € 4.930 duizend en wisselkoersverliezen van € 2.279 duizend.

## Buitengewoon resultaat

Geen.





Capgemini  
Utrecht – Nederland  
Aangekocht op 7 juli 2023

## Overige informatie

### Waarborgsommen/onderpanden ontvangen van huurders

De ontvangen garanties komen overeen met de verbintenissen van 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 €)

	2025		2024	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
<b>Grond en vastgoed in verhuur</b>				
Kantoren	1.324.039	1.222.289	1.296.041	1.198.861
Winkels	293.291	319.262	279.215	295.208
Hotels	256.738	290.275	233.774	257.673
Industrie en logistiek	125.984	116.616	97.718	111.431
Gezondheidszorg	86.133	90.992	36.729	39.008
Onderwijs	35.023	41.426	35.023	40.566
Parking	17.420	19.654	17.420	18.874
<b>Totaal</b>	<b>2.138.627</b>	<b>2.100.514</b>	<b>1.994.920</b>	<b>1.961.621</b>

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2025

Regio	Voornaamste sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden €	Schatting 2025 in duizenden €
<b>Nederland</b>							
<b>Kantoren</b>							
	Utrecht Maarssebroeksedijk 2	3.557	03/05/2017	5.056	56	5.000	<b>3.120</b>
	Rotterdam Lijnbaan 52	1.624	31/07/2020	12.205	105	12.100	<b>11.800</b>
	Capgemini Utrecht	21.000	30/07/2023	78.104	104	78.000	<b>89.400</b>
<b>Winkels</b>							
	Maastricht – Muntstraat 15	135	31/07/2020	2.977	77	2.900	<b>1.400</b>
<b>Hotels</b>							
	Ahoy – Rotterdam Zuiderparkplein 80	9.908	11/04/2022	46.520	25	46.494	<b>49.000</b>
	NH Hotel Utrecht	18.053	23/09/2022	45.304	304	45.000	<b>48.050</b>
<b>Spanje</b>							
<b>Kantoren</b>							
	Barcelona – Alta	8.365	16/07/2021	24.509	59	24.450	<b>20.400</b>
	Madrid – Edificio Nodo	29.259	01/07/2022	70.064	194	69.870	<b>61.100</b>
<b>Duitsland</b>							
<b>Winkels</b>							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4.600	23/12/2017	7.471	606	6.865	<b>4.900</b>
<b>Portugal</b>							
<b>Winkels</b>							
	Alcochete	1.489	10/04/2018	3.194	449	2.745	<b>4.000</b>
	Sesimbra	1.470	10/04/2018	2.348	-407	2.755	<b>4.200</b>
<b>Industrie en logistiek</b>							
	Rio Maior – Nobre	9.943	19/07/2021	6.584	184	6.400	<b>7.700</b>
<b>Ierland</b>							
<b>Kantoren</b>							
	Cherrywood Cherrywood Business Park	7.379	16/09/2020	28.125	425	27.700	<b>22.000</b>
	Cork – Navigation Square	11.230	20/05/2021	64.199	390	63.810	<b>60.000</b>
<b>Polen</b>							
<b>Kantoren</b>							
	Warschau – Mangalia 2a	7.760	18/12/2018	21.616	1.099	20.516	<b>17.200</b>
	Poznań – Nowy Rynek	11.774	12/12/2019	37.359	98	37.261	<b>39.400</b>
	Warschau Lopuzanska Business Centre	17.961	20/12/2019	35.571	216	35.355	<b>24.000</b>
	Warschau – Ul. Tasmowa 10	20.319	16/06/2020	62.246	259	61.987	<b>61.000</b>
	Astris – Promienistych 1	13.541	30/12/2020	28.986	149	28.837	<b>28.500</b>
	Krakau – Kapelanka	18.587	30/11/2021	44.902	2.619	42.283	<b>46.000</b>
	Krakau – Axis	20.227	30/11/2021	54.491	127	54.364	<b>60.000</b>
<b>Winkels</b>							
	Poznań Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11/09/2018	20.406	106	20.300	<b>23.500</b>
	Chelm – Rejowiecka 179a	8.464	12/12/2019	8.614	16	8.598	<b>9.800</b>
	Lublin – Mełgiewska 16	9.705	12/12/2019	9.900	89	9.811	<b>11.500</b>
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7.680	12/12/2019	7.980	16	7.963	<b>9.400</b>
<b>Hotels</b>							
	Warschau – The Hub Rondo Daszynskiego 2b	22.385	18/12/2023	69.312	312	69.000	<b>90.410</b>

...

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2025 (vervolg)

Regio	Voornaamste sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden €	Schatting 2025 in duizenden €
<b>Verenigd Koninkrijk</b>							
<b>Kantoren</b>							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14/05/2018	28.127	746	27.381	<b>20.055</b>
	Sheffield – Riverside East	11.093	19/12/2018	28.063	770	27.292	<b>14.325</b>
	Glasgow – 45 Robertson St	7.154	15/02/2019	23.572	710	25.376	<b>13.523</b>
	Leeds – 1 City Walk	5.871	09/08/2019	21.598	404	21.194	<b>11.460</b>
	Manchester – 1 Dovecote Old Hall Road	5.632	04/11/2019	16.426	241	16.185	<b>11.689</b>
	Cannock – Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.729	22/11/2019	12.914	180	12.733	<b>10.314</b>
	Stockley Park 2 Roundwood Avenue	9.071	26/02/2020	48.416	287	48.128	<b>34.380</b>
	Nottingham – 1 Mere Way	2.673	26/06/2020	7.084	120	6.964	<b>7.077</b>
	Leatherhead – Keats House	4.561	22/07/2020	21.683	273	21.410	<b>17.648</b>
	Solihull – Lansdowne Gate	5.667	17/08/2020	21.430	273	21.157	<b>16.101</b>
	Guildford – Onslow House	8.289	13/10/2020	42.712	511	42.202	<b>43.548</b>
	Edinburgh – Lochside Avenue	3.716	02/11/2020	12.536	211	12.325	<b>5.329</b>
	Maidenhead – The Point	7.107	11/12/2020	44.486	1.284	43.203	<b>46.986</b>
	Reading	2.608	11/02/2021	11.188	87	11.101	<b>8.595</b>
	Newcastle	3.158	30/07/2021	15.129	460	14.669	<b>12.033</b>
	Crawley – Doosan House	10.923	19/01/2022	36.132	390	35.741	<b>33.922</b>
	Nottingham – Trinity House	9.979	31/05/2022	33.406	396	33.010	<b>28.650</b>
	Manchester St James's Tower	8.044	20/06/2022	38.053	463	37.590	<b>33.521</b>
	Welwyn Garden City Albany Place	6.314	24/06/2022	18.255	263	17.991	<b>9.741</b>
	Milton Keynes – Kents Hill – K1	2.497	19/08/2022	7.050	146	6.904	<b>4.813</b>
	Milton Keynes Kents Hill – K2	3.666	19/08/2022	9.810	209	9.601	<b>11.460</b>
	Staines – 2 Causeway	4.387	25/11/2022	24.458	360	24.098	<b>20.112</b>
	Milton Keynes Kents Hill – K3	1.219	09/12/2022	5.496	70	5.426	<b>4.676</b>
	Wimbledon – 22 Worple Road	3.281	23/12/2022	34.935	344	34.591	<b>35.526</b>
	Basingstoke Florence Building	5.706	30/05/2023	25.549	317	25.232	<b>25.212</b>
	191 West George Street Glasgow	7.650	30/06/2023	42.762	413	42.350	<b>37.818</b>
	1 West Regent Street	13.300	24/04/2024	54.327	1.037	53.290	<b>66.697</b>
	40 Clarendon Road	4.382	29/05/2024	23.107	200	22.906	<b>23.264</b>
	Manchester, Deansgate	8.081	30/09/2025	33.675	564	33.111	<b>37.818</b>
	120 Georges Street Edinburgh	9.300	20/11/2025	21.660	219	21.441	<b>22.576</b>
<b>Winkels</b>							
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6.289	11/06/2018	19.532	815	18.717	<b>13.924</b>
	Coalville – Retail Park	5.036	21/09/2018	11.419	220	11.199	<b>12.606</b>
	Exeter – 223-226 High Street	2.815	30/11/2018	6.896	128	6.768	<b>4.011</b>
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11.113	02/07/2019	23.172	523	22.649	<b>30.942</b>
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6.362	27/09/2019	12.265	255	12.010	<b>10.601</b>
	Leeds – 65-68 Briggate	1.688	12/11/2019	12.317	292	12.025	<b>9.397</b>
	Calne – Sainsbury's	2.648	23/07/2024	15.635	291	15.344	<b>19.482</b>
	Sainsbury's en parking	4.400	27/09/2024	26.370	373	25.997	<b>36.099</b>
	Central 6 Retail Park	11.882	13/12/2024	32.672	460	32.212	<b>35.125</b>

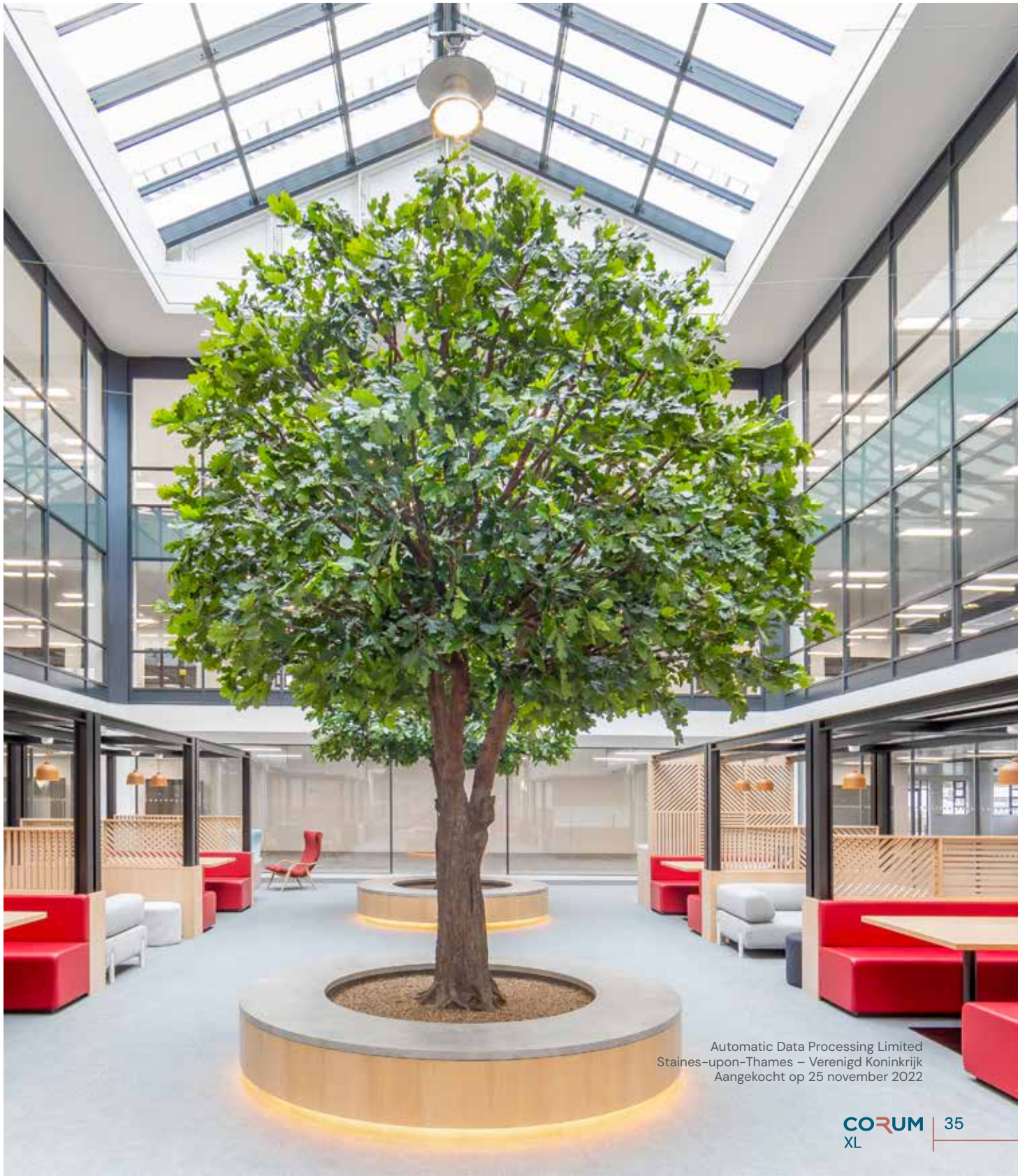
...

## Gedetailleerde inventarisatie van de vastgoedbeleggingen op 31/12/2025 (vervolg)

Regio	Voornaamste sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Koopdatum	Prijs inclusief mutatierechten en makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen en kosten koper in duizenden €	Prijs exclusief rechten, belastingen en k.k. in duizenden €	Schatting 2025 in duizenden €
	Cotswold Retail Park	3.079	18/03/2025	13.347	277	13.069	<b>13.351</b>
	Retail Park – Livingston	5.200	26/11/2025	13.270	166	13.104	<b>13.236</b>
	<b>Hotels</b>						
	Londen – 80 Old Street	2.894	02/09/2022	15.570	256	15.314	<b>14.783</b>
	Exchange Buildings	8.584	09/08/2024	27.750	441	27.310	<b>33.119</b>
	Harrogate Travelodge & Pure Gym	3.874	25/06/2025	8.998	348	8.650	<b>9.512</b>
	<b>Industrie en logistiek</b>						
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3.657	17/10/2018	13.165	487	12.678	<b>8.366</b>
	Stoke-on-Trent – Shelton Boulevard	7.514	01/07/2019	12.589	393	13.217	<b>9.741</b>
	Telford – Hortonwood 37	35.922	02/08/2019	33.409	434	32.975	<b>33.887</b>
	Liverpool – Skyways	18.059	29/10/2021	45.881	755	45.126	<b>39.766</b>
	<b>Gezondheidszorg</b>						
	Hythe – Hythe View	1.612	31/03/2022	6.040	105	5.935	<b>5.741</b>
	Hythe – Balgowan House	1.064	31/03/2022	6.180	110	6.070	<b>6.435</b>
	Hythe Saltwood Care Center	2.651	31/03/2022	9.138	136	9.002	<b>9.202</b>
	St Leonards Mulberry House	2.542	31/03/2022	15.925	203	15.722	<b>16.898</b>
	Manchester – City Labs	8.922	23/12/2025	49.861	457	49.404	<b>52.716</b>
	<b>Onderwijs</b>						
	Leeds University – Park Row	2.466	13/11/2020	9.536	138	9.397	<b>9.626</b>
	Parking – 67 Dale Street Liverpool	12.580	30/09/2023	17.868	448	17.420	<b>19.654</b>
<b>Italië</b>							
	<b>Kantoren</b>						
	Rome – Via Simone Martini	3.687	05/05/2020	7.986	86	7.900	<b>9.500</b>
	<b>Winkels</b>						
	Triëst Viale XX Settembre 20	5.382	05/07/2019	11.516	116	11.400	<b>12.550</b>
	<b>Hotels</b>						
	Vizzola Ticino VA	8.780	01/05/2024	45.145	175	44.970	<b>45.400</b>
<b>België</b>							
	<b>Onderwijs</b>						
	Gent – Technologiepark Zwijnaarde 122	13.608	01/10/2019	25.696	70	25.626	<b>31.800</b>
<b>Noorwegen</b>							
	<b>Winkels</b>						
	Elverum – Retail Park	11.180	15/11/2019	19.229	304	18.924	<b>18.087</b>
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10.139	23/06/2020	18.163	230	17.933	<b>21.152</b>
<b>Canada</b>							
	<b>Industrie en logistiek</b>						
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfrid Laurier	10.392	16/20/2020	15.725	137	15.588	<b>17.156</b>
<b>Totaal</b>		<b>725.508</b>		<b>2.164.345</b>	<b>29.253</b>	<b>2.138.627</b>	<b>2.100.514</b>

## Beheerkosten voor uw belegging

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2025
Inschrijvingscommissie	12% incl. belastingen	Inschrijvingsprijs	€ 16.934 duizend
Beheervergoeding in de eurozone	12,40% excl. belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 3.787 duizend
Beheervergoeding buiten de eurozone	15,90% excl. belastingen	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 17.497 duizend
Overdrachtscommissie aandelen	-	Vast bedrag voor elke overdracht	N.v.t.
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% incl. belastingen	Netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs	-



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



# 04

## **VERSLAGEN EN ONTWERP- BESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE VERGADERING**

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

# VERSLAG VAN DE BEHEER- MAATSCHAPPIJ



## Belangrijkste kenmerken op 31 december 2025

- Aandelenkapitaal € 1.646 miljoen
- Dividend 2025 (per aandeel) € 10,33
- IFI-waarde 2025\* (per aandeel) € 171,60

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

- Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs) € 2.139 miljoen
- Aantal aandelen 10.970.968
- Aantal aandeelhouders 57.557
- Raming van het dividend in 2026 (per aandeel) € 9,75

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

Elk gekocht gebouw is in december 2025 getaxeed. Deze taxatie is het resultaat van een vastgoedanalyse op locatie, een onderzoek naar de markt met vergelijkbaar vastgoed en het bestuderen van de juridische documenten van het gebouw (huurovereenkomst, technische documenten 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 2025. De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

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

De totale netto lasten vertegenwoordigen 26,7% 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)
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	-
2025	252.175	2,40%	-	10 dagen	-

## Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Totale oppervlak (m <sup>2</sup> )	725.508	687.670	653.912	574.207	480.618
Leegstand (m <sup>2</sup> )	50.212	34.622	31.557	22.288	11.596
Fysieke bezettingsgraad <sup>[1]</sup>	93,1%	96,3%	95,8%	97,0%	98,5%
Financiële bezettingsgraad <sup>[2]</sup>	95,0%	96,3%	98,8%	99,0%	99,5%

[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 2025, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten:**

### Fysieke leegstand: 6,9%

- 1 in Utrecht (3.557 m<sup>2</sup>)
- 1 in Belfast (1.299 m<sup>2</sup>)
- 2 in Warschau (3.347 m<sup>2</sup>)
- 1 in Basingstoke (1.293 m<sup>2</sup>)
- 1 in Manchester – Dovecote (614 m<sup>2</sup>)
- 2 in Lopuszanska Business Centre – Warschau (1.077 m<sup>2</sup>)
- 1 in The Point (585 m<sup>2</sup>)
- 4 in Astris (2.684 m<sup>2</sup>)
- 3 in The Anchorage (2.138 m<sup>2</sup>)
- 1 in Navigation Square Block – Cork (1.785 m<sup>2</sup>)
- 3 in Barcelona – Alta (957 m<sup>2</sup>)
- 1 in Newcastle (3.158 m<sup>2</sup>)
- 1 in Basingstoke (1.293 m<sup>2</sup>)
- 3 in Kapelanka (937 m<sup>2</sup>)
- 2 in Axis (331 m<sup>2</sup>)
- 3 in Manchester – St James's Tower (2.356 m<sup>2</sup>)
- 3 in Welwyn Garden City – Albany Place (2.077 m<sup>2</sup>)
- 2 in Edificio Nodo (8.754 m<sup>2</sup>)
- 1 in Milton Keynes – Kents Hill (776 m<sup>2</sup>)
- 1 in 1 West Regent Street (152 m<sup>2</sup>)
- 3 in City Walk (2.815 m<sup>2</sup>)
- 4 in Edinburgh Lochside (3.716 m<sup>2</sup>)
- 1 in Exeter (957 m<sup>2</sup>)
- 1 in Sandnes (589 m<sup>2</sup>)
- 1 in Wimbledon – 22 Worple Road (782 m<sup>2</sup>)
- 1 in 201 Deansgate (626 m<sup>2</sup>)
- 1 in Elverum Retail Park (2.850 m<sup>2</sup>)

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

	Kantoren	Winkels	Hotels	Industrie en logistiek	Gezondheidszorg	Onderwijs	Parking	Totaal
Europa	58,2%	15,2%	13,8%	4,8%	4,3%	2,0%	0,9%	99,2%
Canada	-	-	-	0,8%	-	-	-	0,8%
<b>Totaal</b>	<b>58,2%</b>	<b>15,2%</b>	<b>13,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,9%</b>	<b>100%</b>

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

	Kantoren	Winkels	Hotels	Industrie en logistiek	Gezondheidszorg	Onderwijs	Parking	Totaal
Europa	52,7%	19,1%	10,3%	9,4%	2,3%	2,2%	1,7%	98,6%
Canada	-	-	-	1,4%	-	-	-	1,4%
<b>Totaal</b>	<b>52,7%</b>	<b>19,1%</b>	<b>10,3%</b>	<b>11,7%</b>	<b>2,3%</b>	<b>2,2%</b>	<b>1,7%</b>	<b>100%</b>

# VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons verslag met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de vennootschap voor het boekjaar dat op 31 december 2025 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 17 maart 2026 is de Raad van Toezicht van CORUM XL bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit van het vastgoedfonds en de boekhouding die u eerder in dit verslag zijn gepresenteerd te controleren, in het bijzonder de honoraria die betaald zijn aan de beheermaatschappij.

Over het jaar 2025 heeft CORUM XL in lijn met de investeringsmogelijkheden een brutobedrag van € 141 miljoen opgehaald. Per 31 december 2025 bedroeg de kapitalisatie van CORUM XL € 2,139 miljard en heeft het vastgoedfonds 57.557 aandeelhouders.

In het boekjaar 2025 hebben de aandeelhouders bijna € 16,9 miljoen aan inschrijvingscommissies betaald en teruggestort aan de beheermaatschappij en bedroegen de beheerkosten € 21,3 miljoen.

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

In de loop van 2025 hebben wij onze investeringen voortgezet met de aankoop van zes panden in het buitenland voor een totaalbedrag van € 147 miljoen, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De panden zijn in gebruik als kantoren (39%), gezondheidszorg (36%), winkels (19%), hotels (4%) en onderwijs en vrije tijd (2%). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 7,6%. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten is 8,5 jaar voor nieuwe huurders.

Op 31 december 2025 is het vastgoed in portefeuille gespreid over elf landen in de eurozone: 54% in het VK, 20% in Polen, 9% in Nederland, 4% in Ierland, 4% in Spanje, 3% in Italië, 2% in Noorwegen, 1% in België, 1% in Canada, 1% in Portugal en 1% in Duitsland. De panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd, hebben een gezamenlijke waarde van € 2,1 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 93,1% (gemiddelde driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totale oppervlak van de verhuurde ruimten/totale oppervlak in eigendom)) en een financiële bezettingsgraad van 95,0% (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 € 26 miljoen van het opgehaalde kapitaal op 31 december 2025 niet was geïnvesteerd.

Naast de ontwerpbesluiten voorgelegd aan de Gewone Algemene Vergadering betreffende de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen, wordt aan de Buitengewone Algemene Vergadering voorgesteld:

- het mechanisme ter verrekening van de terugkopen, waarmee de beheermaatschappij de bedragen die voortvloeien uit de volgestorte inschrijvingen die nog niet werden geïnvesteerd, kan aanwenden om de terugkoopaanvragen in de voorgaande maanden binnen hetzelfde boekjaar uit te betalen, te formaliseren in de wettelijke documenten van de SCPI;
- de statuten van de vennootschap aan te passen aan de reglementaire wijzigingen met betrekking tot de beslissingen die tijdens de Algemene Vergadering moeten worden genomen (artikel 28.1 van de statuten van de SCPI).

We hebben geen aanmerkingen op de door de 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,  
Voorzitter van de Raad van Toezicht

# VERSLAG VAN DE ACCOUNTANT

met betrekking tot de jaarrekening van het boekjaar dat op 31 december 2025 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 2025 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.

## Opmerking

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven uitgedrukte oordeel, vestigen wij uw aandacht op de informatie op de eerste pagina van de bijlage bij de jaarrekening met betrekking tot de invoegetreding, vanaf het boekjaar dat inging op 1 januari 2025, van de ANC-regelgeving nr. 2022-06 van 4 november 2022 met betrekking tot de modernisering van de financiële staten.

Zoals is aangegeven in die nota heeft de toepassing van die regelgeving, rekening houdend met de specifieke bepalingen voor SCPI's in de ANC-regelgeving nr. 2016-03, geen wezenlijke impact gehad op de rekeningen van het 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 2025 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, door wet- en regelgeving voorgeschreven controles uitgevoerd, conform de professionele auditnormen die van toepassing zijn in Frankrijk.

Wij hebben geen aanmerkingen op de oprechtheid en de overeenstemming met de jaarrekening van de informatie in het beheersverslag van de voorzitter en in de andere documenten die zijn toegezonden aan de aandeelhouders over de financiële positie en de jaarrekening.

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

## Verantwoordelijkheden van de directie en de met het 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 verslag 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 31 maart 2026

**Stéphane Lipski**

Cailliau Dedout et Associés  
Accountant



Meerdere huurders – Glasgow – Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 24 april 2024

# SPECIAAL VERSLAG VAN DE ACCOUNTANT

over de gereglementeerde overeenkomsten  
in het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

Geachte mevrouw, geachte heer,

In onze hoedanigheid van accountant van het vastgoedfonds presenteren wij ons verslag 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. Die vergoeding is gebaseerd op een percentage van de geïnde huren (excl. belastingen) en de netto baten over de periode: 13,20% incl. belastingen (12,40% excl. belastingen) voor de activa binnen de eurozone en 16,80% incl. belastingen (15,90% excl. belastingen) voor de activa buiten de eurozone. Op 31 december 2025 is de beheervergoeding € 21.284.445,99 (excl. belastingen);
- inschrijvingscommissie. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (12% incl. belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2025 is de inschrijvingscommissie € 16.933.600,90 (excl. belastingen);
- commissie over vermogenswinst. Deze commissie wordt alleen in rekening gebracht bij kapitaalwinst en is gebaseerd op een percentage (5% incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs. Per 31 december 2025 werd er geen enkele arbitragecommissie betaald aan de beheermaatschappij.

Opgesteld te Parijs, op 31 maart 2026

**Stéphane Lipski**

Cailliau Dedouit et Associés  
Accountant

# VERSLAG 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 beleidsregels en 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 de medewerkers in het boekjaar 2025 geschoold en bewust gemaakt van deze kwestie. De betrokken medewerkers hebben eveneens een specifieke training gehad over de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, alsook een opleiding over het kader waarin belangenverstrengeling 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 *Highlights*.

Het interne beleid van de beheermaatschappij, in het bijzonder op het gebied van belangenverstrengeling of de afhandeling van klachten, kan op de website [www.corum.nl](http://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<sup>e</sup> niveau, uitgevoerd door de medewerkers van de operationele afdelingen;
- permanente controles op het 2<sup>de</sup> niveau, uitgevoerd door het interne controleteam, dat regelmatig verslag over zijn werkzaamheden en aanbevelingen uitbrengt aan leidinggevend en bestuursorganen;
- periodieke controles op het 3<sup>de</sup> niveau: apart en onafhankelijk van de permanente controle, met betrekking tot alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij en fondsen in beheer, en volgens een meerjarig auditplan.

De audit- en risicocommissie presenteert ook haar werkzaamheden en aanbevelingen aan de 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 jaarlijks 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 potentiële belangenconflicten en het beheer van elk vastgesteld belangenconflict.

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)

CORUM XL valt onder 'artikel 8' van de SFDR-verordening (Sustainable Finance Disclosure). 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 duurzaamheids-criteria.

## 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 terugkopen/ 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 2025 26%.

## 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. Die taxeert om de drie jaar het vastgoed in bezit en actualiseert deze waarden halfjaarlijks, met een nieuwe taxatie in het derde jaar. Vervolgens worden het vastgoed en de financiële activa (een uiterst kleine component) op onafhankelijke wijze getaxeerd op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams. Het waarderingsproces en de berekening van de vervangingswaarde van CORUM XL worden opgevolgd door de interne controleteams.

## Mededeling aan de aandeelhouders

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

## Vergoedingsbeleid

Het vergoedingsbeleid van CORUM AM, dat van toepassing is op alle medewerkers, steunt op de afstemming van de belangen van de medewerkers op die van de beleggers:

- het is coherent, zet in op helder en doeltreffend risicobeheer, en vermijdt risico's die niet stroken met het risicoprofiel, het reglement of de oprichtingsdocumenten van de beheerde producten;
- het is afgestemd op de economische strategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheermaatschappij en de producten die ze beheert en van de beleggers, en bevat maatregelen om belangenconflicten te vermijden.

Het vergoedingsbeleid omvat alle elementen van de vergoeding, namelijk de vaste vergoeding en een eventuele variabele vergoeding.

De vaste vergoeding vergoedt de vaardigheden, de beroepservaring en het verantwoordelijkheidsniveau. Ze is gebaseerd op de marktomstandigheden.

De variabele vergoeding is afhankelijk van de evaluatie van de collectieve prestaties en wordt zowel afgemeten op het niveau van de beheermaatschappij en de beheerde producten als op basis van de individuele prestaties. Ze is gebaseerd op kwantitatieve en kwalitatieve factoren op jaar- of meerjarige basis.

In overeenstemming met AIFM-richtlijn 2011/61/EU 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 € 12.433 duizend voor 95 medewerkers (uitgedrukt in FTE) tijdens het boekjaar. Dit bedrag bestaat uit voor 82% uit vaste vergoedingen en voor 18% uit variabele vergoedingen.

Het totaalbedrag van de vergoeding van de senior managers en medewerkers van CORUM Asset Management wiens activiteiten grote invloed hebben op het risicoprofiel van het vastgoedfonds is € 6.206 duizend.

# ONTWERPBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE GEcombineerde ALGEMENE VERGADERING

van 30 april 2026

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

## Gewone besluiten

### Eerste besluit

Verslagen van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant, evenals de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2025 is afgesloten, en verlening van decharge aan de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht

Na voorlezing van de verslagen van de beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de accountant, keurt de Gewone Algemene Vergadering deze verslagen in hun geheel goed, alsook de jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2025, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 107.305.515,46 en een nominaal aandelenkapitaal van € 1.645.564.435,12.

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 2025

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

Nettoresultaat op 31 december 2025	€ 107.305.515,46
Ingehouden winst op 31 december 2025	€ 92.934,51
Beschikbaar resultaat	€ 107.398.449,97
Interim-dividenden voor het boekjaar 2025	€ 107.274.344,09
Ingehouden winst na bestemming	€ 124.105,88

### 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	€ 1.756.199.855,30	€ 160,08
Liquidatiewaarde	€ 1.687.993.835,97	€ 153,86
Vervangingswaarde	€ 2.077.613.175,68	€ 189,37

### Vierde besluit

#### Verslag van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen

Na voorlezing van het speciale verslag 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 verslag en stemt zij in met de inhoud.

### Vijfde 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.

## Zesde besluit

### Samenstelling van de Raad van Toezicht

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

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

## Zevende besluit

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

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

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

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

1. **Lesly Bapté**, 793,65 aandelen, wonende te Le Vauclin, 39 jaar, landbouwer en veehouder, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
2. **Christophe Daniel**, 600 aandelen, wonende te Ingrandes-le-Fresne-sur-Loire, 49 jaar, vermogensingenieur, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.
3. **Marie-Hélène Macquet**, 333 aandelen, wonende te Montardon, 68 jaar, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van de SCPI CORUM USA.

4. **Emmanuel Masset**, 365 aandelen, wonende te Parijs, 55 jaar, advocaat, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.

5. **Isabelle Prévost**, 728 aandelen, wonende te Sainte-Colombe, 55 jaar, directeur van een adviesbureau, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van de SCPI CORUM Eurion.

6. **Stéphane Tortajada**, 606 aandelen, wonende te Parijs, 53 jaar, directielid en financieel directeur van Klépierre, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van de SCPI CORUM Origin.

7. **Financière de l'Aqueduc, een burgerlijke vennootschap (RCS Versailles 529 598 104)**, vertegenwoordigd door Pierre Clasquin, 6.637 aandelen, wonende te Les Clayes-sous-Bois, 58 jaar, ondernemer/bestuurder en belegger, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van de SCPI CORUM Origin.

8. **Les Abeilles Royales, een burgerlijke vennootschap met als doel het beheer van onroerend goed (RCS Versailles 851 031 237)**, vertegenwoordigd door Guillaume Delbecq, 826 aandelen, wonende te Versailles, 52 jaar, vennoot/bestuurder, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht van de SCPI CORUM USA.

**Aandeelhouders die zich kandidaat stellen** (in alfabetische volgorde):

9. **Abdeldjalil Aïssa-El-Bey**, 197 aandelen, wonende te Plouzané, 44 jaar, docent-onderzoeker als hoogleraar aan de ingenieursschool IMT Atlantique, Technopôle Brest-Iroise, houdt een mandaat als lid van de Raad van Toezicht bij een SCPI die niet wordt beheerd door CORUM Asset Management.

10. **Julien Courty**, 2.020 aandelen, wonende te Brunoy, 41 jaar, ingenieur onderhoudsstudie, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.

11. **Alexandre Domagata**, 297 aandelen, wonende te Sainte-Geneviève-des-Bois, 37 jaar, vliegtuigpilot bij CMA-CGM, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.

12. **Marc Romeur**, 104 aandelen, wonende te Le Vaumain, 61 jaar, gepensioneerd, houdt geen mandaat als lid van de Raad van Toezicht van een SCPI, SEF of GFI.

## Achtste 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.

# Buitengewone besluiten

## Negende besluit

**Verduidelijking van het mechanisme ter verrekening van de terugkopen met de inschrijvingen en gelijktijdige wijziging van de statuten van de vennootschap**

Met het oog op de ontwikkeling van de marktpraktijken inzake de uitvoeringsregels voor terugkoopverzoeken, heeft de Buitengewone Algemene Vergadering na kennisname van het verslag van de beheermaatschappij beslist om de werking van het mechanisme ter verrekening van de terugkopen met de inschrijvingen te verduidelijken.

De Algemene Vergadering neemt er akte van dat de terugkoopverzoeken verrekend mogen worden met de inschrijvingen tijdens de periode van twaalf maanden die voorafgaat aan het terugkoopverzoek en heeft daarom beslist om artikel 14 van de statuten 'Terugkoop door een aandeelhouder' als volgt te wijzigen:

### Oude benaming

*“Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Om de vennootschap voldoende flexibiliteit in het beheer te bieden, kan de Algemene Vergadering een terugkoopfonds oprichten en de hoogte daarvan vaststellen.*

*Als de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er geen terugkoopfonds bestaat, kunnen zich twee gevallen voordoen:*

- 1. Er bestaan inschrijvingsverzoeken voor hetzelfde of een hoger bedrag: terugbetaling op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs, verminderd met de aan de beheermaatschappij verschuldigde commissie.*
- 2. De beheermaatschappij stelt vast dat aan de in het register ingeschreven terugkoopverzoeken, die minstens 10% vertegenwoordigen van de door de vennootschap uitgegeven aandelen, niet binnen een termijn van 12 maanden voldaan is, in welk geval de beheermaatschappij volgens de bepalingen van artikel L. 214-93 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer de Franse Autoriteit Financiële Markten onmiddellijk hiervan in kennis stelt en binnen twee maanden vanaf deze kennisgeving een Buitengewone Algemene Vergadering bijeenroept om een verlaging van de aandelenprijs of de verkoop van een of meerdere vastgoedbeleggingen voor te stellen volgens de bepalingen van artikel L. 214-114 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer. De terugbetaling vindt vervolgens plaats volgens de gangbare, aan het publiek aangeboden inschrijvingsvoorwaarden. In dit laatste geval worden de aandeelhouders door de beheermaatschappij geïnformeerd dat de terugkoop uitgesteld dient te worden.”*



### Nieuwe benaming

*“Omdat het fonds een vennootschap met veranderlijk kapitaal is, heeft elke aandeelhouder het recht op gehele of gedeeltelijke terugkoop van zijn aandelen. Om de vennootschap voldoende flexibiliteit in het beheer te bieden, kan de Algemene Vergadering een terugkoopfonds oprichten en de hoogte daarvan vaststellen.*

*Als de beheermaatschappij een terugkoopverzoek ontvangt en er geen terugkoopfonds bestaat, kunnen zich twee gevallen voordoen:*

- 1. Er bestaan inschrijvingsverzoeken voor hetzelfde of een hoger bedrag: terugbetaling op basis van de van kracht zijnde inschrijvingsprijs, verminderd met de aan de beheermaatschappij verschuldigde commissie.*
- De aandelen die worden teruggekocht, worden slechts uitbetaald met de fondsen die afkomstig zijn uit de inschrijvingen op aandelen in de voorgaande twaalf maanden. Die periode van twaalf maanden vormt de verrekeningsperiode voor de aandelen. De terugkoopverzoeken die worden ontvangen in een bepaalde maand, worden verrekend met de niet-geïnvesteerde inschrijvingen van de voorgaande twaalf maanden. De omstandigheden waarin de beheermaatschappij de terugkopen uitvoert, worden toegelicht in het prospectus.*
- 2. De beheermaatschappij stelt vast dat aan de in het register ingeschreven terugkoopverzoeken, die minstens 10% vertegenwoordigen van de door de vennootschap uitgegeven aandelen, niet binnen een termijn van 12 maanden voldaan is, in welk geval de beheermaatschappij volgens de bepalingen van artikel L. 214-93 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer de Franse Autoriteit Financiële Markten onmiddellijk hiervan in kennis stelt en binnen twee maanden vanaf deze kennisgeving een Buitengewone Algemene Vergadering bijeenroept om een verlaging van de aandelenprijs of de verkoop van een of meerdere vastgoedbeleggingen voor te stellen volgens de bepalingen van artikel L. 214-114 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer. De terugbetaling vindt vervolgens plaats volgens de gangbare, aan het publiek aangeboden inschrijvingsvoorwaarden. In dit laatste geval worden de aandeelhouders door de beheermaatschappij geïnformeerd dat de terugkoop uitgesteld dient te worden.”*

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

## Tiende besluit

### Wijziging van artikel 28.1 van de statuten van de vennootschap

Na kennisname van het verslag van de beheermaatschappij heeft de Buitengewone Algemene Vergadering beslist om artikel 28.1 van de statuten van de vennootschap 'Gewone Algemene Vergadering' als volgt te wijzigen:

#### Oude benaming

*De Gewone Algemene Vergadering neemt kennis van de verslagen van de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht over de vennootschappelijke zaken. Zij neemt tevens kennis van de verslagen van de accountant(s).*

*Zij beslist over de jaarrekening en de bestemming en de verdeling van de winst.*

*Zij keurt elk jaar de boekwaarde goed, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde van de vennootschap zoals vastgesteld door de beheermaatschappij in een aan het jaarverslag gehechte lijst.*

*Zij benoemt, herbenoemt of vervangt de accountants en de leden van de Raad van Toezicht waarvan zij de globale vergoeding vaststelt. Zij benoemt, herbenoemt of ontslaat de beheermaatschappij.*

*Zij benoemt een of meerdere onafhankelijke taxateurs voor een periode van 5 jaar, na aanvaarding van hun kandidatuur door de Franse Autoriteit Financiële Markten op voorstel van de beheermaatschappij."*

#### Nieuwe benaming

*"De Gewone Algemene Vergadering neemt kennis van de verslagen van de beheermaatschappij en de Raad van Toezicht over de vennootschappelijke zaken. Zij neemt tevens kennis van de verslagen van de accountant(s).*

*Zij beslist over de jaarrekening en de bestemming en de verdeling van de winst.*

*Zij keurt elk jaar de boekwaarde goed, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde van de vennootschap zoals vastgesteld door de beheermaatschappij in een aan het jaarverslag gehechte lijst.*

*Zij benoemt, herbenoemt of vervangt de accountants en de leden van de Raad van Toezicht waarvan zij de globale vergoeding vaststelt. Zij benoemt, herbenoemt of ontslaat de beheermaatschappij.*

*Zij benoemt een of meerdere onafhankelijke taxateurs voor een periode van 5 jaar, na aanvaarding van hun kandidatuur door de Franse Autoriteit Financiële Markten op voorstel van de beheermaatschappij."*

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.



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

## Elfde 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.

**Philippe Cervesi**

Voorzitter van de beheermaatschappij  
CORUM Asset Management



Meerdere huurders  
Glasgow – Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 24 april 2024

# CORUM XL

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

## Samenstelling van de Raad van Toezicht

- 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 Vergadering 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, erkend door de AMF (Autorité des marchés financiers, Franse Autoriteit Financiële Markten, 17 place de la Bourse, 75082 Parijs Cedex 2) op 14 april 2011 onder nummer GP-11000012 en onder het regime van AIFM-richtlijn 2011/61/EU.

## Taxateur

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

Het mandaat van de taxateur 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

De mandaten van de accountants verstrijken na afloop van de Algemene Vergadering waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd die wordt afgesloten op 31 december 2028.

## Bewaarder

Société Générale Securities Services  
29 boulevard Haussmann  
75009 Parijs, Frankrijk

Grafisch ontwerp:

 agencezebra.com

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

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

**CORUM**  
XL