

**CORUM**  
XL

JAAR  
VERSLAG

20  
20

**2020 IN EEN NOTENDOP**  
VOOR CORUM XL-AANDEELHOUDERS

**CORUM**  
INVESTMENTS



## In de media

We zullen sterker uit de crisis komen, omdat we kunnen profiteren van nieuwe marktsituaties en ons kunnen positioneren in verwaarloosde activaklassen [...].

**LE FIGARO**

FRÉDÉRIC PUZIN, VOORZITTER  
VAN CORUM INVESTMENTS IN  
EEN INTERVIEW MET LE FIGARO  
IN OKTOBER 2020

Thibault Le Coail, consultant bij La Centrale des SCPI, raadt aan om in 2020 te investeren in CORUM XL, dat beheerd wordt door de beheermaatschappij CORUM Asset Management: "De diversificatie van dit Europese fonds en zijn competitieve rendement zetten mij ertoe aan om met hart en ziel te kiezen voor CORUM XL als mijn vastgoedbeleggingsfonds."

**C NEWS**

ARTIKEL VERSCHENEN IN  
CNEWS IN FEBRUARI 2020

### EEN WOORD VAN DE VOORZITTER

04

### HIGHLIGHTS VAN HET JAAR

06

2020 in  
een notendop

08

De onderscheidingen

10

De prestaties  
in 2020

12

### DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN

14

Analyse van de  
vastgoedmarkt

16

### GROEIEN EN INNOVEREN

18

De vastgoed-  
portefeuille

20

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

22

In 2020  
aangekocht vastgoed

23

De impact van  
COVID-19

32

### FINANCIËLE GEGEVENS

36

Het aandeel

38

Financiële gegevens

39

Jaarrekeningen 2020

41

### VERSLAGEN EN CONCEPTRESOLUTIES VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERS- VERGADERING

56

Verslagen

58

Conceptresoluties  
voorgelegd aan de  
Algemene Vergadering

68

### CORUM HIJST DE ZEILEN

70

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency  
Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 9 augustus 2019

# Een woord van de Voorzitter

The University of Law Ltd - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 13 november 2020

## 5,66% rendement voor CORUM XL: doelstelling overtroffen ondanks de crisis.

Eind 2019 concludeerde ik dat, aangezien de spanning van de Brexit afnam, het officiële vertrek uit de EU de investeringsmogelijkheden in het VK zou doen opdrogen. Op 31 januari 2020 vond de Brexit plaats. Maar de uitstap van het Verenigd Koninkrijk uit Europa, dat de afgelopen jaren in het middelpunt van de belangstelling van de media stond, bleef bijna onopgemerkt. Dit is de schuld van het schubdier, dit kleine dier in China... en van een gezondheidscrisis die een deel van de mensheid plotseling in een isolement plaatste en de wereldeconomie tot stilstand bracht. Sindsdien hebben we afwisselend perioden van lock down en heropening achter de rug, zonder echt zicht te hebben op hoe we uit de crisis kunnen geraken... Voor ons allen is 2020 een jaar geweest van bezorgdheid en het in twijfel trekken van sommige van onze zekerheden over onze activiteiten en onze toekomst.

### Aan de zijde van beleggers en huurders

Onze teams in heel Europa hebben zeer snel moeten reageren op deze onverwachte gezondheidscrisis. Onze prioriteit op korte termijn was u op de hoogte te houden en onze huurders te ondersteunen. We hebben u sinds maart verschillende mededelingen gedaan over de maatregelen die ten aanzien van de huurders zijn genomen en over de gevolgen voor uw beleggingen. We zijn transparant geweest en we wilden voorzichtig zijn in wat we u communiceerden door bijna in real time een pessimistisch scenario met u te delen, maar wel een scenario dat binnen het bereik van onze mogelijkheden lag. Ons doel was om u in staat te stellen uw CORUM XL belegging te plaatsen in de algemene context van dalende beurzen en risicoloze, maar weinig renderende beleggingen. Met een eenvoudige rekensom: als we ervan uitgaan dat 30% van de huurders hun huur een jaar lang niet meer betalen, dan zou het rendement voor 2019 van 6,26% automatisch dalen tot 4,4%... Onze zorg was een golf van verzoeken om uitstel en opzegging van de huur van onze huurders. We hebben eerst de situatie in kaart gebracht. Wij wilden diegenen steunen die het echt nodig hadden, zodat zij deze crisis te boven konden komen en

hun activiteit onder de best mogelijke omstandigheden weer konden hervatten: een win/win-situatie. Bovendien zijn we alert gebleven op pogingen om misbruik te maken van de situatie. In dit jaarverslag bespreekt Vincent Dominique, algemeen directeur, in detail de acties die wij samen met de huurders van uw vastgoedfonds hebben ondernomen.

### Een veerkrachtig model

Wat dat betekent? Dat uw vastgoedfonds zich goed staande heeft gehouden. Met een rendement van 5,66% heeft CORUM XL zijn model eens te meer bewezen door een rendement te behalen dat boven de doelstelling van 5% ligt, zoals het de afgelopen vier jaar elk jaar heeft gedaan. En met een dividend dat elke maand is uitbetaald! Welk beleggingsproduct kan dat nog meer zeggen?

Wij zijn van mening dat het altijd beter kan, en dat is de beste manier om voor uw beleggingen te zorgen. Om dit te doen, hebben we solide fundamenten nodig. En op dit punt kan ik niet genoeg benadrukken hoe belangrijk diversificatie is, die het mogelijk maakt het risico te spreiden en niet overmatig blootgesteld te zijn aan de crisis in een bepaalde sector of een bepaald land. Het is een bekende theorie om niet alle eieren in één mandje te doen... Net als de centrale rol van de huurder in vastgoed: sinds de oprichting van CORUM in 2011 zijn wij ervan overtuigd dat de huurder de waarde van het gebouw creëert. Daarom selecteren wij huurders na een grondige financiële analyse en hebben wij ervoor gekozen een rechtstreekse relatie met hen te onderhouden. Deze overtuiging en organisatie zijn onze beste bondgenoten geweest om de storm te doorstaan en zullen dat ook in de komende maanden blijven. CORUM XL heeft een solide basis, waaronder een diversificatie in de eurozone en daarbuiten die uniek is onder de vastgoedbeleggingsfondsen.

### Investeren met overtuiging en durf

Voor wat betreft de activa was het met vijftien acquisities een zeer actief jaar voor CORUM XL. En een die een keerpunt markeert: de epiloog van de Brexit. Wat het Verenigd Koninkrijk betreft heb

ik herhaaldelijk gewezen op het gunstige investeringsklimaat dat de Brexit ons bood, met dalende huizenprijzen en een historisch lage koers van het pond. Ik waarschuwde al dat er eind 2020 een waarschijnlijk einde zou komen aan de "nasleep": De gezondheidscrisis heeft ons een verlenging geboden. COVID-19 en de Brexit hebben gezamenlijk de strijd aangeboden met het Britse pond - en daar zijn we niet kwaad over! Daarom is dit jaar 54% van de investeringen van uw vastgoedfonds in het Verenigd Koninkrijk gedaan, tegen een gemiddelde koers van het pond van 1,118 (vergeet niet dat dit vóór de Brexit meer dan 1,40 was). De kerstdeal maakte een einde aan het psychodrama dat al vijf jaar aan de gang was: nu gaan we het tweede deel van ons Britse avontuur in! Bovendien is het pond sinds begin 2021 teruggekeerd naar een opwaartse curve en eind februari 2021 was de koers rond de 1,15. We moeten nu geduld hebben en uitkijken naar kansen, want wij geloven dat het potentieel voor waardeinstijging groot is, zowel voor vastgoed als voor huurprijzen. En hoewel er op korte termijn enige negatieve schommelingen kunnen optreden, gaat het hier om een langetermijnstrategie: om de bochten te nemen, moet je door de vooruit naar de weg kijken, niet naar de snelheidsmeter. Het andere hoogtepunt is natuurlijk de uitbreiding van de geografische aanwezigheid van uw vastgoedfonds, die u met Kerstmis sneeuw cadeau heeft gedaan door op 18 december een object in Canada te kopen! Trouwens het eerste Franse vastgoedfonds dat over de Atlantische Oceaan investeerde. Dit illustreert eens te meer de durf van CORUM XL om nieuwe investeringsdomeinen aan te boren, steeds met de bedoeling om voor u waarde te creëren. We hebben 2020 goed doorstaan. De echte economische gevolgen van de crisis zullen nog voelbaar zijn in 2021 en zelfs daarna. In deze omstandigheden zullen wij ons op ons model blijven baseren. Langetermijndenken, inspelen op de nieuwe marktsituatie, een verantwoord huurdersbeheer met toekomstvisie en u regelmatig op de hoogte houden, zonder ooit onze prestatiedoelstelling uit het oog te verliezen: dit zijn de basisprincipes die onze activiteiten in de komende kwartalen zullen bepalen.



FRÉDÉRIC PUZIN  
VOORZITTER  
VAN CORUM

# Highlights van het jaar

Onder de beste rendementen op de markt, [...] leverde CORUM XL een rendement van 5,66%.

**Le Revenu**

VERSCHENEN CITAAT IN  
LE REVENU IN JANUARI 2020



Cartagena - Calle Marcos Redondo 3 - Spanje - Aangekocht op 1 december 2017

# 2020 in een notendop

## CORUM XL blijft trouw aan haar doelstellingen en blijft zich ontwikkelen door als eerste Franse vastgoedfonds aan de overkant van de Atlantische Oceaan te investeren.

Aandelen kopen van CORUM XL is een vastgoedbelegging. Zoals elke vastgoedbelegging betreft het een langetermijnbelegging met een beperkte liquiditeit. Wij adviseren u een beleggingstermijn van 10 jaar. Deze belegging brengt risico's met zich mee. Er is risico van kapitaalverlies. Bovendien zijn de inkomsten niet gegarandeerd en zullen zij afhankelijk zijn van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en valutakoersen. CORUM Asset Management garandeert de terugkoop van uw aandelen niet. En zoals bij elke belegging zijn prestaties uit het verleden geen garantie voor toekomstige prestaties.



**12 Landen waarvan 4 buiten de eurozone: Canada, het Verenigd Koninkrijk, Polen en Noorwegen**

Vanaf 2018 was CORUM XL het eerste vastgoedfonds op de markt die buiten de grenzen van de eurozone investeerde en zo haar aandeelhouders, via de valuta's, een extra diversificatie bood. In 2020 blijft CORUM XL investeren in het Verenigd Koninkrijk. Dit is een markt waarin wij sterk geloven vanwege de hoge kwaliteit van het vastgoed dat tegen concurrerende prijzen wordt verkregen. Aan het einde van het vierde kwartaal hebben wij ook een pand in Canada verworven, waarmee een nieuwe valuta aan de portefeuille van CORUM XL is toegevoegd. CORUM XL is dus het eerste Franse vastgoedfonds dat over de Atlantische Oceaan investeert, wat eens te meer het succes bewijst van onze opportunistische strategie van diversificatie en expansie.



**Kapitalisatie op 31 december 2020  
€ 906 mln**

Dit is het aantal uitstaande aandelen op 31 december 2020, vermenigvuldigd met de aankoopprijs van het aandeel op diezelfde datum. Kapitalisatie wordt gebruikt om de waarde van CORUM XL te schatten.

F2/7 huurders - Warschau - Polen - Aangekocht op 18 december 2018



**22.254  
Aandeelhouders**

Er is een nieuwe koers ingezet, we tellen nu meer dan 22.000 aandeelhouders, 7.000 meer dan vorig jaar in dezelfde periode. Wij danken u voor het vertrouwen dat u ons geeft en u kunt erop rekenen dat wij u het beste zullen blijven bieden voor uw beleggingen!



**50  
Gebouwen**

Onze teams analyseren de financiële gezondheid en soliditeit van de projecten van vele bedrijven om betrouwbare huurders te selecteren die toegewijd zijn om de huur op termijn te betalen, zoals HSBC of Aviva.

Informatie op 31 december 2020.

**CORUM**  
XL

## Opnieuw verkozen tot het meest veelbelovende gediversifieerde vastgoedfonds door het magazine Le Particulier

Deze award is een derde opeenvolgende erkenning voor de goede jaarprestaties en de opportunistische strategie in de eurozone en daarbuiten. Deze ranglijst is in september 2020 door het tijdschrift Le Particulier opgesteld op basis van 3 criteria (toekomstperspectieven, in het verleden behaalde resultaten en intrinsieke kwaliteit).



VICTOIRE D'OR - CORUM L'ÉPARGNE  
pour la SCI CORUM XL

## CORUM XL ontvangt de TOP d'Argent 2020 in de "Prijs van de redactie"

Voor het eerst heeft CORUM XL de top d'Argent in de "Prijs van de redactie" gewonnen. Deze prijs wordt toegekend aan vastgoedfondsen die, volgens de journalisten van het online platform ToutSurMesFinances.com, beantwoorden aan de behoeften en wensen van beleggers.

## CORUM XL ontvangt de TOP d'Argent 2020 in de "Award voor beste kwartaalnieuwsbrief"

CORUM Origin en CORUM XL ontvangen voor de eerste keer de award voor "de beste kwartaalnieuwsbrief". Deze prijs belooft het vastgoedfonds waarvan de nieuwsbrief als beste wordt beoordeeld door de jury van het online platform ToutSurMesFinances.com. Criteria waren o.a.: opzet, transparantie en kwaliteit van de informatie, alsmede de snelheid van verstrekking aan de aandeelhouders.



toutsurmes  
finances.com

Alle criteria en de ranglijst zijn te vinden op [www.corum.fr](http://www.corum.fr) (Franstalig).

# De Onderscheidingen

Lloyds Bank - Glasgow - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 15 februari 2019

## Beleggingsoplossingen van CORUM sinds hun introductie door marktdeskundigen bekroond.



2020

CORUM Investments werd door Cashcow bekroond met de award voor 'Beste aanbieder beleggingsproducten in Vastgoed 2020'.



2017 | 2018 | 2019 | 2020

CORUM Origin werd in 2017, 2018, 2019 en 2020 door het tijdschrift Le Particulier uitgeroepen tot 'Beste vastgoedfonds van het jaar'.



2018 | 2019 | 2020

Onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het tijdschrift Gestion de Fortune.

### CORUM Origin

- 'Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal dat langer dan 5 jaar bestaat' in 2018 en 2020
- 'Beste internationale vastgoedfonds' in 2019
- 'Innovatieprijs' in 2018

### CORUM XL

- 'Beste veelbelovende vastgoedfonds dat korter dan 5 jaar bestaat' in 2019

### CORUM

- 'Beste service aan beleggers' in 2020
- 'Innovatieprijs' 2018



2017 | 2018 | 2019

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



2019 | 2020

CORUM Origin wint de 'Grand Prix des SCPI' in de categorie gediversifieerde vastgoedfondsen in 2019 en 2020.



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020

CORUM Origin wint de prijs voor het best presterende gediversifieerde vastgoedfonds ouder dan 3 jaar.



2015

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



2018 | 2019 | 2020

Onze beleggingsoplossingen bekroond door de jury van ToutSurMesFinances.com.

### CORUM Origin

- Top d'Argent voor beste kwartaalbericht in 2020
- Top d'Or Grand Prix van de Jury in 2019
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- Innovatieprijs 2018
- Beste vastgoedfonds jonger dan 10 jaar in 2018

### CORUM XL

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

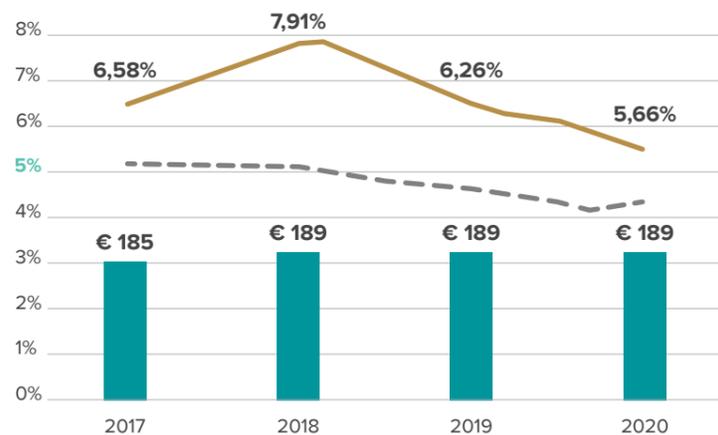
Alle informatie over deze verschillende ranglijsten is te vinden op [www.corum.fr](http://www.corum.fr). (Franstalig)

# De prestaties in 2020

Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 9 augustus 2019

Met een rendement van 5,66% heeft CORUM XL zijn model, gebaseerd op opportunistische beleggingen en hyperdiversificatie, bewezen.

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



— Jaarlijks rendement van CORUM XL.  
- - - Gemiddeld jaarlijks rendement van de SCPI-markt (bron: IEIF).  
■ Aandelprijs CORUM XL.

CORUM XL, dat in 2017 werd opgericht met de ambitie om te profiteren van de vastgoedcycli en de wisselkoersen, is het eerste Franse vastgoedfonds dat buiten de eurozone investeert, onder meer in het Verenigd Koninkrijk vanaf 2018 en nu ook in Canada. CORUM XL blijft nieuwe markten met interessante mogelijkheden zoeken en identificeren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

**€ 10,69**

**Bruto jaardividend per aandeel in 2020**

De CORUM XL-aandeelhouders die dividendgerechtigd zijn voor het jaar 2020 hebben een dividend van € 10,69 per aandeel ontvangen.



**5,66%**

**Uitkeringspercentage op de marktwaarde van CORUM XL in 2020**

100% van het uitkeringspercentage van CORUM XL is afkomstig van de huurgelden die onze huurders betalen.

**Wat is een uitkeringspercentage op de marktwaarde?**

Dat is het percentage dat wordt gedefinieerd als het brutodividend, vóór Franse en buitenlandse heffingen, dat voor het jaar N wordt uitgekeerd (inclusief uitzonderlijke interim-dividenden en het uitgekeerde deel van de meerwaarde [geen dit jaar]), gedeeld door de gemiddelde aankoopprijs van het aandeel in het jaar N. Deze indicator wordt gebruikt om de jaarlijkse financiële prestaties van CORUM XL te meten.

**10%**

**(Niet-gegarandeerd) Effectief rendementsdoelstelling over 10 jaar**

**Wat is een effectief rendement?**

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

- de ontwikkeling van de aandelprijs (tussen de aankoopprijs aan het begin van de periode en de terugkoopprijs aan het einde van de periode);
- Alle dividenden ontvangen over een periode van 10 jaar. Het aandeel wordt teruggekocht op basis van de prijs per aandeel aan het einde van de periode, na aftrek van de inschrijvingscommissie (= terugkoopprijs)

Informatie op 31 december 2020.

# De vastgoedmarkt begrijpen

Het eerste Franse vastgoedfonds dat aan de andere kant van de Atlantische Oceaan, in Canada, investeert, blijft alert op eventuele kansen die haar in staat zouden kunnen stellen haar investeringsgebied uit te breiden.

**LE FIGARO**

ARTIKEL VERSCHENEN  
OP LEFIGARO.FR  
IN JANUARI 2020



# Analyse van de vastgoedmarkt



Tesco - Exeter - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 30 november 2018

## Hoewel 2020 een moeilijk jaar was, bracht het ook - zoals vaak het geval is bij een crisis - zijn kansen.

De investeringen zijn dan ook actief doorgezet in een gunstige markt, die sterk werd gekenmerkt door de gevolgen van de Brexit.

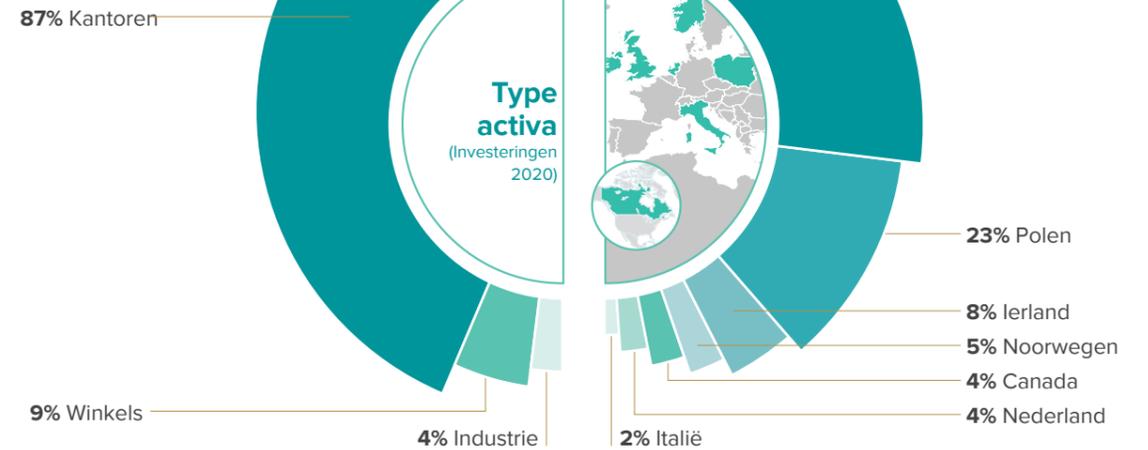


PHILIPPE CERVESI  
DIRECTEUR  
INVESTERINGEN

In vastgoed heeft u vaak gehoord dat de gouden regel is: "locatie, locatie en locatie". Maar bij CORUM hanteren we het credo: "huurder, huurder en huurder". Omdat het de huurder is die, door zijn huur te betalen, waarde creëert in een gebouw. En deze crisis heeft dat perfect geïllustreerd. Daarom is de zorgvuldigheid waarmee wij beleggen uiteraard gebaseerd op de ligging, de bereikbaarheid, de kwaliteit van de bouw etc., maar ook, en vooral, op het grondige onderzoek dat wij uitvoeren van elk bedrijf dat huurder is. Een speciaal team binnen het investment-team is daarom vanaf het begin van het aankoopproject bezig met het screenen van de huurder om een zo nauwkeurig mogelijk financieel profiel op te stellen. Het doel is om te bepalen of de huurder in staat is om de huur over de gehele looptijd van de huurovereenkomst te kunnen betalen. En in 2020 heeft het werk dat dit team in de loop der jaren heeft verricht, zijn waarde ten volle bewezen. Vincent Dominique, algemeen directeur, gaat hier op pagina 32 uitvoerig op in.

Dit jaar is opnieuw de aandacht gevestigd op de diversificatie van uw vastgoedfonds, aangezien het type en de locatie van acquisities middelen zijn om waarde te blijven creëren, zelfs in tijden van crisis. CORUM XL is momenteel actief in 12 landen in Europa (binnen en buiten de eurozone) en in Noord-Amerika. In 2020 hebben wij 15 transacties afgerond in 7 landen, verdeeld over 3 typen vastgoed, voor een totaalbedrag van bijna 400 miljoen euro. Deze strategie stelt ons in staat een hoog rendement op acquisities te behalen (gemiddeld 6,65% in 2020) zonder afbreuk te doen aan de huurzekerheid (gemiddelde vaste huurtermijn van bijna 7 jaar voor de acquisities van dit jaar).

## Verdeling van de investeringen voor 2020 in % van het acquisitievolume



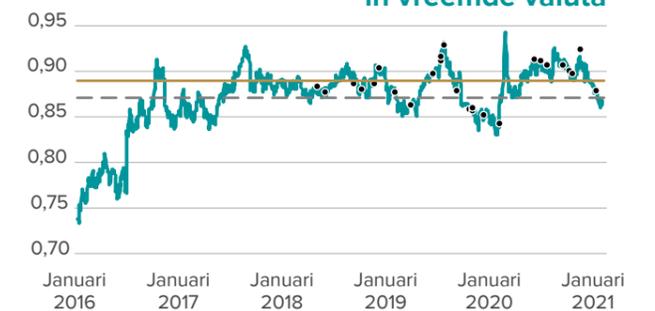
Laten we nog eens teruggaan naar de bedrijfssectoren: 87% van de in 2020 aangekochte gebouwen zijn kantoren (tegenover 54% in 2019). Ondanks de profeten van de "volledig thuiswerken"-aanpak blijven kantoren een fundamenteel type gebouw in het economisch netwerk en voor de organisatie van ondernemingen. Wij hebben ook geïnvesteerd in winkels, maar in mindere mate (9% tegenover 36% in 2019): geen verrassing, aangezien de sector vrij hard is getroffen door de crisis. Niettemin zijn wij opportunistisch gebleven en hebben wij, met name dankzij de post-COVID-19 kortingen, winkelpanden aangekocht van huurders die ondanks de crisis goede vooruitzichten op huurbetaling bieden. Geografisch gezien is het tweede land waar CORUM XL zich het meest heeft gepositioneerd (ik kom zo terug op het eerste) Polen, dat goed is voor bijna 23% van het totale geïnvesteerde bedrag in 2020, oftewel 90 miljoen euro. Vergeet niet dat het in 2019 al 27% bedroeg. Polen is niet langer het opkomende land dat het was toen het in 2004 tot de Europese Unie toetrad, maar een ontwikkeld land met een stabiele economische groei en een spilfunctie in Centraal-Europa, en daarom blijft het een gunstige investeringslocatie.

Aangezien CORUM XL in andere valuta's dan de euro kan beleggen, zijn wij er sinds haar oprichting van uitgegaan dat deze positie haar in staat stelt markten te vinden die zich op het dieptepunt van de cyclus bevinden of gunstige beleggingsmomenten bieden. De Brexit werd door onze teams aangemerkt als een dergelijk moment. De grootste vastgoedmarkt in de regio en een van de sterkste valuta's waren net gedestabiliseerd door een belangrijke politieke gebeurtenis. Nou, het is vaak deze instabiliteit die kansen creëert... wat versterkt werd door de pandemie. Ziehier het eerste land op de lijst: meer dan 54% van de investeringen van CORUM XL dit jaar vonden plaats in het Verenigd Koninkrijk, voor een totaalbedrag van meer dan 215 miljoen euro. Het was een grillig jaar voor het pond, en wij hebben daarvan geprofiteerd: wij zijn blijven investeren om het potentieel voor waardevermeerdering van deze activa op lange termijn te maximaliseren. Omdat onze aanpak gebaseerd is op cycli, waren wij dit jaar actief en reactief,

waar andere beleggers verstomd stonden. Ten slotte betekende het einde van het jaar een belangrijk keerpunt voor CORUM XL: de onderneming liet opnieuw haar vooruitstrevend karakter gelden en verwierf als eerste Franse vastgoedfonds een object in Canada. Dit nieuwe investeringsgebied, aan de andere kant van de Atlantische Oceaan, was door ons Strategy and Performance-team geïdentificeerd na een studie van een vijftiental landen. Met als doel het "juiste moment" te vinden om "naar de juiste plaats" te gaan, richtte het team zich op Canada, dat een gunstige combinatie biedt van een lage munt, een aantrekkelijke vastgoedmarkt en een stabiel economisch en politiek klimaat. Zo eindigde 2020 op een bijzonder exotische en positieve noot voor onze portefeuille!

Natuurlijk had niemand dit jaar zo'n crisis kunnen voorzien. Maar de beleggingsstrategie van CORUM XL is gebaseerd op de lange termijn, voorbij trends en schokeffecten, op een grondige analyse van de markten. Wat hebben we geleerd in 2020? Dat dit model werkt. En voor 2021? Dat wij zeer alert moeten blijven in onze voorlopige benadering van huurders en onze opportunistische acquisitie overtuigingen moeten blijven volgen, omdat de crisis nog niet voorbij is.

## Gemiddelde koers van de acquisities in vreemde valuta



— EUR/GBP  
— EUR/GBP: Gemiddelde koers  
● Acquisities CORUM XL  
— EUR/GBP: Gemiddelde koers acquisities CORUM XL

# Groeien en innoveren

CORUM XL, het tweede fonds dat werd gelanceerd door de beheermaatschappij CORUM na haar oudere zus CORUM Origin, boekte voor het jaar 2020 een rendement van 5,66%. Deze uitzonderlijke prestatie in de context van de Covid-periode die we doormaken, bewijst de soliditeit van haar model dat voornamelijk gebaseerd is op opportunistische investeringen, hyperdiversificatie en de duurzaamheid van de huurders.



ARTIKEL VERSCHENEN OP  
MEILLEURESCPI.COM IN FEBRUARI 2021



Vodafone Group plc - Stoke-on-Trent - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 1 juli 2019

# De vastgoed Portefeuille

Zabka Polska, Medicover - Poznań - Polen - Aangekocht op 12 december 2019

## Spreiding per type

(op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



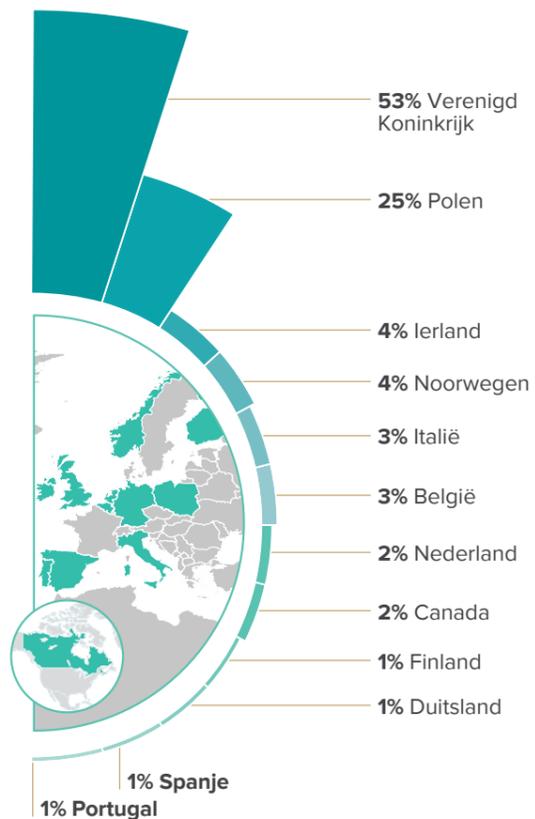
## De portefeuille in een oogopslag

(op 31 december 2020)



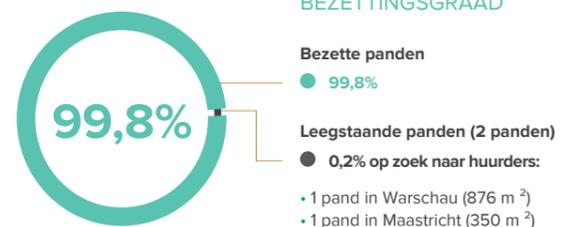
## Geografische spreiding

(Op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



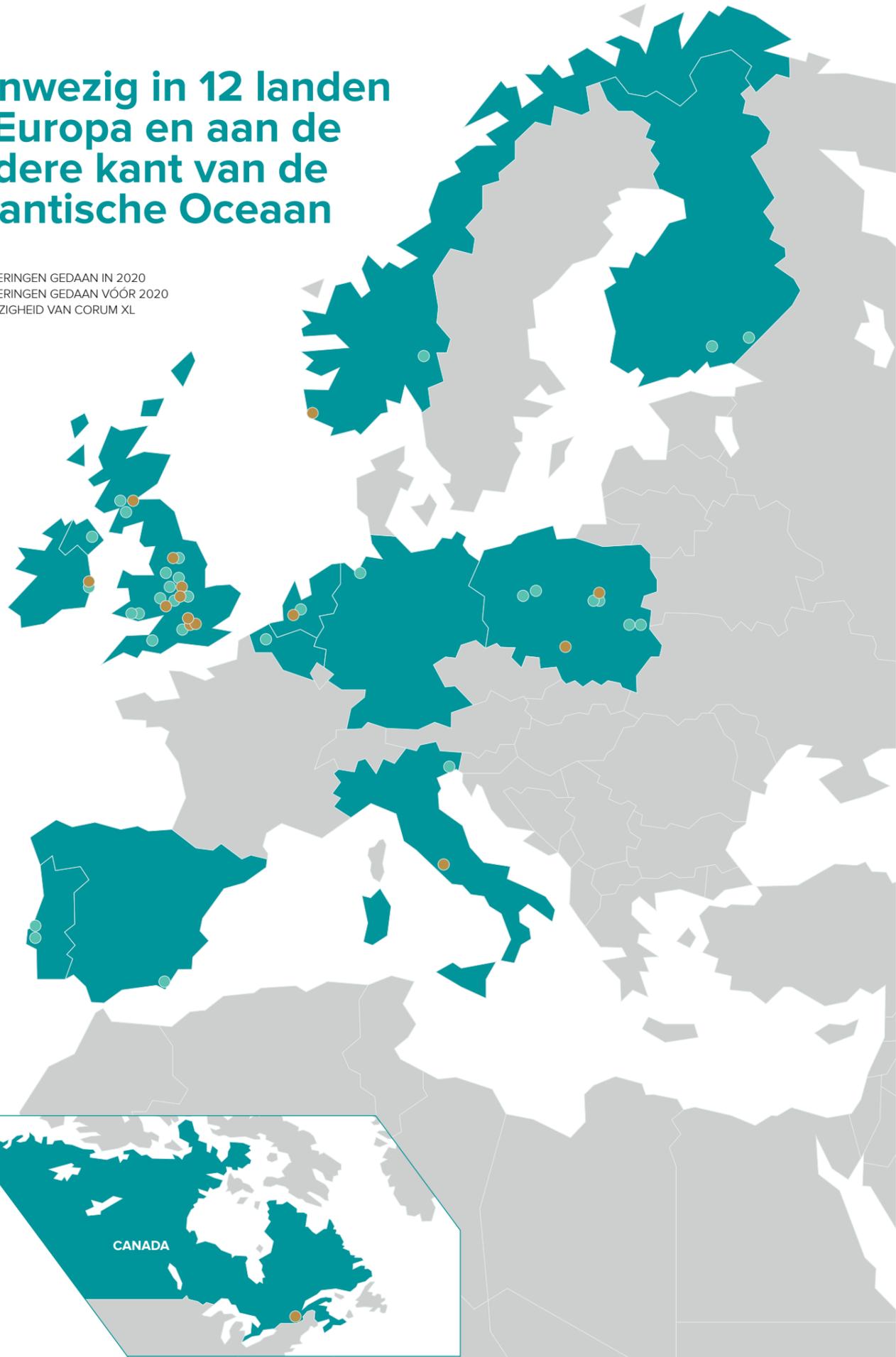
## Jaarlijkse bezettingsgraad v/h vastgoed

(Op 31 december 2020, in % van de marktwaarde)



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

- INVESTERINGEN GEDAAN IN 2020
- INVESTERINGEN GEDAAN VÓÓR 2020
- AANWEZIGHEID VAN CORUM XL



## In 2020 aangekocht vastgoed

De prestaties van de in 2020 door CORUM XL gedane beleggingen zijn geen garantie voor de toekomst. Het aanvangsrendement is de jaarlijkse huur, afgezet tegen de koopprijs van het gebouw, inclusief mutatierechten en makelaarskosten.

### Verenigd Koninkrijk



#### Gilead Sciences Europe Ltd. | Stockley Park

AANGEKOCHT OP 26 FEBRUARI 2020

**Aankoopprijs:** € 50,7 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,76%  
**Oppervlakte:** 9.078 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** Gilead Sciences Europe Ltd.  
**Resterende huurtermijn:** 4,7 jaar

Het gebouw is gelegen in een kantorenpark in de stad Uxbridge, op 25 km ten westen van Londen. Met een vloeroppervlakte van meer dan 9.000 m<sup>2</sup> en 323 parkeerplaatsen is het gebouw verhuurd aan één huurder, Gilead Sciences Europe Ltd, een Amerikaans biotechnologiebedrijf. Het bedrijf werkt momenteel aan behandelingen voor de genezing van COVID-19. De resterende looptijd van de huurovereenkomst bedraagt 4,7 jaar, gedurende welke periode alle lasten en uitgaven (werkzaamheden, onderhoud) in verband met de goede werking van het gebouw ten laste van de huurder komen. De investering bedroeg 50,7 miljoen euro voor een aanvangsrendement van 6,76%.



#### Ideagen plc | Nottingham

AANGEKOCHT OP 30 JUNI 2020

**Aankoopprijs:** € 7,3 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,78%  
**Oppervlakte:** 2.676 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** Ideagen Plc  
**Resterende huurtermijn:** 14,8 jaar

Dit kantoorgebouw is gelegen in het Verenigd Koninkrijk in de stad Nottingham (meer dan 300.000 inwoners), ongeveer 200 km ten noorden van Londen, in het grootste kantoorpark buiten de stad: Ruddington Fields Business Park. Het park huisvest meer dan 150.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte die wordt ingenomen door grote nationale en internationale huurders zoals Vision Express, Hyundai, Experian, Kuehne + Nagel, etc. Het U-vormige gebouw van twee verdiepingen werd in 1993 gebouwd en in 2020 volledig gerenoveerd om onderdak te bieden aan het hoofdkantoor van het in het Verenigd Koninkrijk gevestigde Ideagen Plc (de huurder), een van 's werelds grootste softwarebedrijven.



### CGI | Leatherhead

Aangekocht op 22 juli 2020

**Aankoopprijs:** € 22,5 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,85%  
**Oppervlakte:** 5.263 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** CGI  
**Resterende huurtermijn:** 6,9 jaar

Keats House is een kantoorgebouw in Leatherhead, ongeveer 35 km ten zuidwesten van Londen. Het is gemakkelijk bereikbaar per trein vanuit het centrum van Londen en is strategisch gelegen tussen de twee belangrijkste internationale luchthavens van het Verenigd Koninkrijk, Gatwick en Heathrow. Het is een gerenommeerd kantoorgebied, waar grote bedrijven zoals Unilever, Exxon Mobil en Novartis gevestigd zijn. Keats House is gebouwd in 2001 en wordt sindsdien gehuurd door CGI UK. CGI is een Canadees bedrijf en een van de grootste adviesbureaus op het gebied van informatietechnologie en digitale diensten ter wereld. Bovendien voldoet het gebouw aan uitzonderlijke veiligheidseisen voor bedrijven die geheime informatie bewaren. Dit specifieke kenmerk bindt de huurder sterk aan het gebouw.



### Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd | Guildford

AANGEKOCHT OP 13 OKTOBER 2020

**Aankoopprijs:** € 45,1 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,92%  
**Oppervlakte:** 8.289 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** Electronic Arts Ltd / 25 Moorgate Ltd  
**Resterende huurtermijn:** 2,6 jaar

Het kantoorgebouw Onslow House is gelegen in Guildford, een stad in de agglomeratie Groot-Londen. Gelegen op 5 minuten van het treinstation, werd het gebouw in 1972 en gerenoveerd in 2005 en 2017. Het biedt vele voorzieningen, zoals een fitnessruimte en een dakterras. Onslow House is verhuurd aan twee bedrijven. Electronic Arts, een wereldwijd opererend videogamesconcern dat in 2019 een omzet van 160 miljoen pond had voor zijn Britse tak (350 werknemers). In Guildford huisvesten de kantoren onder meer de wereldwijde marketing en human resources van het bedrijf. De tweede huurder is het accountantskantoor Smith & Williamson, dat meer dan 1.800 werknemers heeft in het VK en Ierland. In 2020 fuseerde het met de Tilney Group om de op twee na grootste vermogensbeheerder te worden in het Verenigd Koninkrijk. Er zijn 117 werknemers in het gebouw.



### Xoserve / Phoebus Software | Solihull

AANGEKOCHT OP 17 AUGUSTUS 2020

**Aankoopprijs:** € 22,2 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,51%  
**Oppervlakte:** 5.667 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurders:** Xoserve/Phoebus Software  
**Resterende huurtermijn:** 6,4 jaar

Solihull ligt 15 km ten zuidoosten van Birmingham, telt ongeveer 200.000 inwoners en wordt stevast beschouwd als een van de "meest leefbare steden" van het Verenigd Koninkrijk. Het kantoorgebouw Landsdowne Gate ligt op een bijzonder aantrekkelijke locatie in het stadscentrum, dicht bij het treinstation en een winkelcentrum. Het gebouw profiteert van een gevarieerde nabije omgeving met een breed scala aan winkel- en kantoorfuncties. Het is 5.667 m<sup>2</sup> groot en werd in 2015 volledig gerenoveerd. Landsdowne Gate is volledig verhuurd aan twee bedrijven. De eerste, Xoserve (goed voor 73% van de ontvangen huur) is een grote speler in het Britse gasdistributienetwerk, die sinds 2017 in dit gebouw aanwezig is. De tweede huurder, Phoebus Software Ltd, levert software-oplossingen aan financiële instellingen op het gebied van kredietverlening en spaardiensten.



### HSBC Global Services | Edinburgh

AANGEKOCHT OP 2 NOVEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 13,1 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,55%  
**Oppervlakte:** 3.798 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** HSBC Global Services  
**Resterende huurtermijn:** 5 jaar

Oracle House is gelegen in South Gyle, het belangrijkste kantoorgebied aan de rand van Edinburgh, de hoofdstad van Schotland, op slechts 3 km van de luchthaven. De bereikbaarheid en de ligging hebben verschillende internationale en nationale bedrijven aangetrokken, zoals J.P. Morgan, Aegon en Fujitsu. Het is een gebouw van vier verdiepingen, gebouwd in 1999 en gerenoveerd in 2015, en biedt 3.798 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De omvang en het hoge voorzieningenniveau maken het tot een gewild type gebouw in de omgeving. HSBC Bank is huurder van het Oracle House sinds de renovatie. De afdeling die zich bezighoudt met de bestrijding van het witwassen van geld is daar gevestigd. HSBC is een Britse internationale bankgroep die aanwezig is in 84 landen, met 60 miljoen klanten. Het hoofdkantoor is gevestigd in Londen. De huidige door HSBC betaalde huur ligt onder de markthuurwaarde en een toekomstige huurherziening zou het rendement kunnen verhogen.



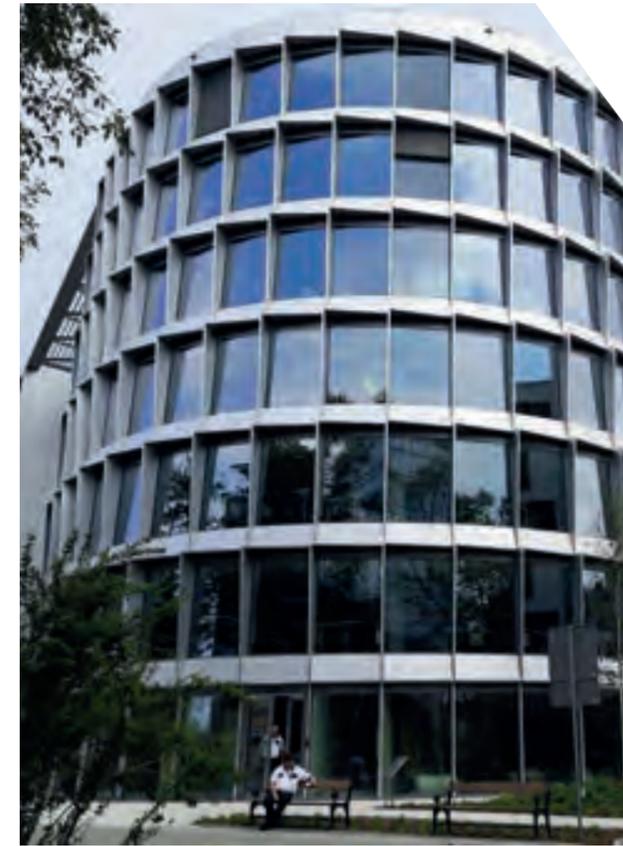
## The University of Law Ltd | Leeds

AANGEKOCHT OP 13 NOVEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 9,9 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,35%  
**Oppervlakte:** 2.266 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Educatie  
**Huurder:** The University of Law Ltd  
**Resterende huurtermijn:** 8,2 jaar

Het gebouw is gelegen in Leeds, na Londen en Birmingham de derde stad van het VK. Het is gelegen in Park Row, in het hart van het stadscentrum, dicht bij alle openbaar vervoer en het populaire winkel- en recreatiegebied Trinity Shopping Centre. In het gebied zijn veel bedrijven gevestigd die actief zijn in de financiële sector, zoals HSBC en Lloyd's, en in de juridische sector. Het pand is gebouwd in 1997 en gerenoveerd in 2014. Achter een volledig beglaasde straatgevel bestaat het uit kantoren, verdeeld over 2.266 m<sup>2</sup> en zeven verdiepingen. Het biedt ook een dakterras met een panoramisch uitzicht over de stad. De Universiteit van Leeds Law School is de huurder van dit gebouw. Het is een van de langst gevestigde gespecialiseerde instellingen voor juridisch onderwijs in het Verenigd Koninkrijk. De campus bootst de omgeving van een professioneel bedrijf na, en de lokalen worden gebruikt als opleidingskantoren voor toekomstige advocaten, met onder meer een daadwerkelijke rechtszaal.

## Polen



## DSV International Shared Services | Warschau

AANGEKOCHT OP 16 JUNI 2020

**Aankoopprijs:** € 61,7 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,26%  
**Oppervlakte:** 22.245 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** DSV International Shared Services  
**Resterende huurtermijn:** 10 jaar vast

Het gebouw is gelegen in het district Mokotów, momenteel het aantrekkelijkste kantoorgebied in Warschau, op ongeveer 6 km van het stadscentrum. Het zes verdiepingen tellende gebouw in moderne Scandinavische stijl werd in mei 2020 voltooid. Het voldoet aan de laatste bouw- en ontwerpeisen die in Mokotów te vinden zijn. DSV International Shared Services, dat gespecialiseerd is in internationaal vrachtvervoer, is de enige huurder met meer dan 1.500 werknemers. In het gebouw zijn de wereldwijde gecentraliseerde afdelingen van de groep ondergebracht, zoals financiën, juridisch, marketing...



## Maersk Line / Seqirus | Maidenhead

AANGEKOCHT OP 11 DECEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 44,5 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,32%  
**Oppervlakte:** 7.271 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** Maersk Line / Seqirus  
**Resterende huurtermijn:** 4,7 jaar

The Point is een kantoorgebouw in Maidenhead, ongeveer 40 km ten westen van Londen. De stad ligt op slechts 30 minuten met de trein van de hoofdstad en is gelegen aan de snelweg Londen-Cardiff. Maidenhead is een gevestigde kantorenmarkt: de ligging en bereikbaarheid heeft ertoe geleid dat een aantal bedrijven zich hier heeft gevestigd, zoals Aegon, Suez Recycling en Adobe. Het werd gebouwd in 2014, op minder dan een kilometer van het station, en telt acht verdiepingen. Maersk Line is de grootste operationele dochteronderneming van de Maersk Group, 's werelds grootste rederij, met een omzet van meer dan 38 miljard dollar in 2019, en is goed voor 73% van de huren. De tweede huurder is Seqirus, een dochteronderneming van CSL Limited, een wereldwijd biotechnologiebedrijf. Het had in 2019 een omzet van 8,5 miljard dollar. Seqirus is een van de grootste bedrijven ter wereld op het gebied van griepvaccins.



## Meerdere huurders | Krakau

AANGEKOCHT OP 30 DECEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 28,9 mln  
**Aanvangsrendement:** 7,17%  
**Oppervlakte:** 13.540 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** Meerdere huurders  
**Resterende huurtermijn:** 5 jaar

Het Astris-kantoorgebouw ligt in Krakau, de op één na grootste stad van Polen, op 4 km van het historische centrum. Het ligt in een gebied dat bedrijven als Capgemini, Google en Samsung heeft aangetrokken. Het gebouw is gebouwd in 2017 en heeft een ecologische certificering. Het biedt 13.540 m<sup>2</sup> kantoorruimte, voor 95% verhuurd aan negen huurders. De huur gekoppeld aan de lege 5% wordt voor vijf jaar gegarandeerd door de verkoper. Onder de huurders bevinden zich ARIMR (agentschap voor de modernisering van de landbouw, dat is aangewezen als betaalorgaan van de Europese Unie), BGK (nationale ontwikkelingsbank) en Intersnack (Duits bedrijf dat gespecialiseerd is in hartige snacks).

## Italië



### Colt Technology Services | Rome

AANGEKOCHT OP 5 MEI 2020

**Aankoopprijs:** € 8,1 mln  
**Aanvangsrendement:** 8,75%  
**Oppervlakte:** 2.962 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** Colt Technology Services  
**Resterende huurtermijn:** 5,2 jaar

Dit kantoorgebouw ligt in het zuiden van Rome, Italië, op ongeveer 14 km van het stadscentrum, in een secundair kantorenpark dat wordt bediend door de metro en onderdak biedt aan nationale en internationale bedrijven zoals Unilever, Ricoh, Cisco etc. De kantoren worden volledig gehuurd door Colt Technology Services, een Brits internationaal telecommunicatiebedrijf met hoofdkantoor in Londen. Het gebouw is gebouwd in 1974 en werd in 2016 massaal gerenoveerd. Naast de ongeveer 50 werknemers die er werken, herbergt het datacentrum heel wat technische apparatuur die essentieel is voor het aanbieden van een communicatienetwerk van bijna 5.000 km in Italië.

## Nederland



### Bershka / Holland & Barrett | Rotterdam & Maastricht

AANGEKOCHT OP 31 JULI 2020

**Aankoopprijs:** € 16,0 mln  
**Aanvangsrendement:** 5,93%  
**Oppervlakte:** 1.819 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkel  
**Huurder:** Bershka / Holland & Barrett  
**Resterende huurtermijn:** 1,8 jaar vast

Deze twee commerciële panden zijn ideaal gelegen in het hart van de stad, in bekende winkelstraten. In beide gevallen is het resterende huurcontract minder dan 2 jaar, maar er is een constante vraag in deze gebieden. In Rotterdam staat het in 2018 gerenoveerde gebouw uit 1955 aan de Lijnbaan 52, bekend als de hoofdstraat van een in 1953 aangelegde wijk met destijds ongekende kenmerken: autovrij, winkelend en beschermt tegen de regen. Het is verhuurd aan twee huurders, waarvan één de Bershka, onderdeel van de Spaanse Inditex-groep (eigenaar van Zara). In Maastricht ligt het bakstenen gebouw uit 1800 in de Muntstraat, een historische winkelstraat die populair is bij internationale winkelketens. Het gebouw wordt gehuurd door de natuurvoedingswinkel Holland & Barrett.



### Meerdere huurders | Sandnes

AANGEKOCHT OP 23 JUNI 2020

**Aankoopprijs:** € 18,6 mln  
**Aanvangsrendement:** 7,71%  
**Oppervlakte:** 10.044 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor / Winkel  
**Huurder:** Meerdere huurders  
**Resterende huurtermijn:** 8,5 jaar

Dit winkel- en kantoorgebouw is gelegen in Sandnes, de 8e grootste stad van Noorwegen. Het is gelegen in het Forus gebied, een bekend commercieel gebied, het gebouw heeft een ideale en strategische ligging tussen Sandnes en Stavanger. Huurders in de buurt zijn onder meer IKEA, XXL, Jysk, Avis, Ernst & Young en talrijke autodealers. Het gebouw wordt voor 75% gebruikt door een van 's werelds grootste fabrikanten van elektrische voertuigen, die onlangs hun huurcontract met 10 jaar hebben verlengd zonder uitstapmogelijkheid. Het is het enige dealership en servicecentrum van de fabrikant in het gehele stedelijke gebied, waardoor de huurder bijzonder lang op de locatie gevestigd wil blijven. De resterende 25% is verdeeld over drie huurders, waaronder Swedol, een multispecialist op het gebied van werk- en veiligheidskleding en andere aanverwante uitrusting of diensten voor professionals.

## Ierland



### Aviva | Dublin

AANGEKOCHT OP 16 SEPTEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 30,1 mln  
**Aanvangsrendement:** 6,02%  
**Oppervlakte:** 7.378 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoor  
**Huurder:** Aviva  
**Gemiddelde resterende leaseperiode:** 6,7 jaar

Cherrywood Business Park is een belangrijk kantoorgebied in het zuiden van Dublin, gemakkelijk bereikbaar vanuit het stadscentrum. Internationale bedrijven zoals Dell en Accenture hebben het gekozen als standplaats voor hun werknemers. Het gebouw van 7.378 m<sup>2</sup> is gebouwd in 2002 en gedeeltelijk gerenoveerd in 2015. De constructie is van hoge kwaliteit en de huurprijs is relatief lager dan die van naburige gebouwen. In Cherrywood wordt volop geïnvesteerd in huisvesting en recreatiemogelijkheden, met verschillende vastgoedprojecten die in 2020 worden opgeleverd. Aviva, een van 's werelds grootste verzekeraars, neemt het gebouw in gebruik nadat het de oorspronkelijke huurder heeft uitgekocht. In de kantoren zijn de boekhoudkundige en verwerkingsactiviteiten van de pensioen- en uitkeringsactiviteiten ondergebracht.

# Canada



## Mont-Saint-Hilaire

AANGEKOCHT OP 16 DECEMBER 2020

**Aankoopprijs:** € 16,2 mln

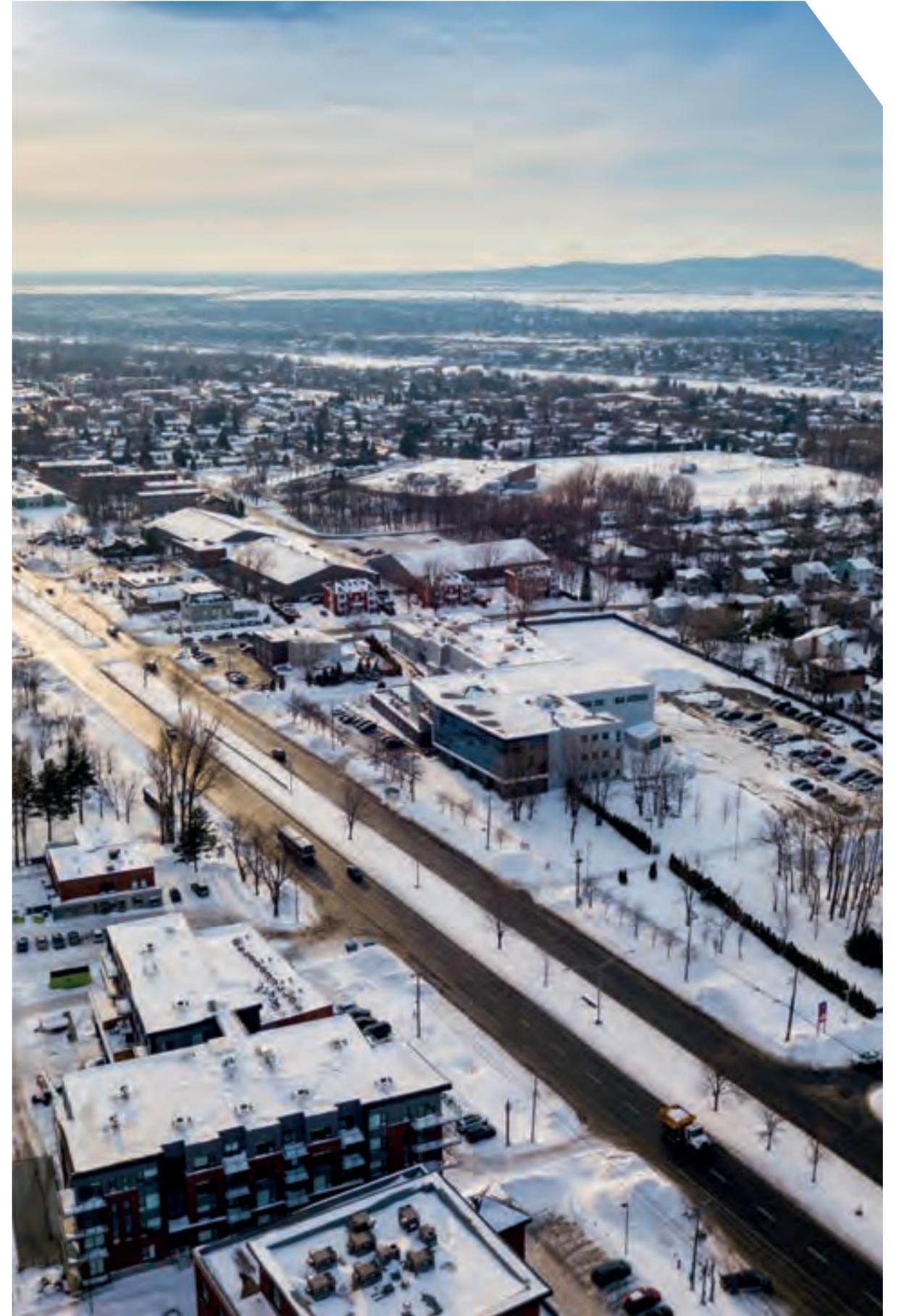
**Aanvangsrendement:** 6,85%

**Oppervlakte:** 10.500 m<sup>2</sup>

**Sector:** Industrie

**Resterende huurtermijn:** 20 jaar vast

Dit industrieel gebouw is gelegen in de regio Groot-Montreal in Quebec. In het gebied zijn veel bedrijven uit de logistieke en industriële sector gevestigd, omdat het zowel vanuit Canada als vanuit de Verenigde Staten (op minder dan 100 km afstand) gemakkelijk bereikbaar is via de lucht, de zee en de weg. De regio Groot-Montreal is een zeer concurrerende markt, gewild bij investeerders. Het gebouw is gelegen in Mont-Saint-Hilaire. Het is gebouwd in 1960 en voor het laatst gerenoveerd in 2016. De huurder is een Canadees farmaceutisch bedrijf dat gespecialiseerd is in behandelingen voor vrouwelijke pathologieën. De productie wordt verkocht in de Verenigde Staten, Europa en Canada. Sinds 2016 werken er ongeveer 100 werknemers op deze locatie. De huurder is ook de verkoper van het gebouw. Het heeft regelmatig aanzienlijke bedragen geïnvesteerd in structurele werkzaamheden om aan de farmaceutische voorschriften te voldoen, en heeft een vast huurcontract voor 20 jaar ondertekend.



# De impact van COVID-19



Castorama - Lublin, Chelm, Swarzędz - Polen - Aangekocht op 12 december 2019

## Net als 1929 of 2008 zal 2020 een crisisjaar blijven.

De COVID-19-pandemie heeft geleid tot ingrijpende restricties die, hoewel zij in verschillende landen uiteenlopend zijn toegepast, een wereldwijde impact hebben gehad op de economie en haar actoren. CORUM XL is een vastgoedfonds dat verbonden is met het leven van ondernemingen en moest dus het hoofd bieden aan een ongekende en delicate situatie. Vincent Dominique brengt verslag uit over de werkzaamheden van de Asset Management-teams in dit bijzondere jaar.

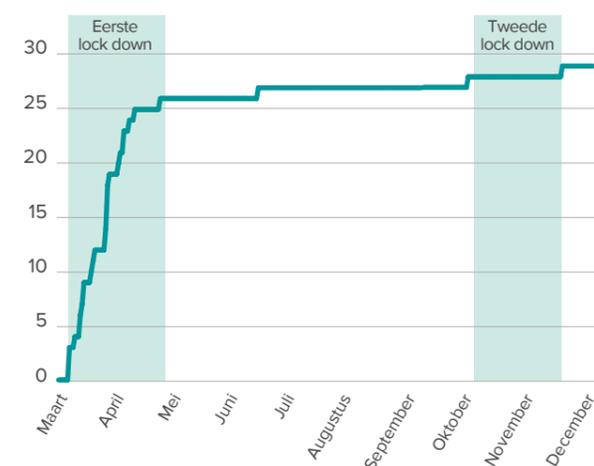


VINCENT DOMINIQUE  
ALGEMEEN DIRECTEUR

### U heeft verzoeken ontvangen van huurders die aangaven betalingsproblemen te hebben. Wanneer is dit begonnen, en hoeveel heeft u er ontvangen?

De eerste verzoeken kwamen al snel nadat de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart een "pandemische" situatie had uitgeroepen. Wij ontvingen er 3 op 18 maart, en op de 26e waren het er 9, met een uitschieter naar bijna 25 eind april. In totaal hebben wij 29 zaken behandeld, die afkomstig waren van 40% van de huurders, voor een totaalbedrag van 2 miljoen euro (d.w.z. 4,2% van de jaarlijkse huur).

### Ontwikkeling van het aantal verzoeken van huurders over huurbetalingen in 2020



### Wat is u opgevallen over de geografische herkomst van de aanvragende huurders, welke correlatie met de plaatselijke gezondheids- en politieke situatie? En hoe verliep dat zich tot de totale portefeuille?

Logischerwijs zijn er twee manieren om deze gegevens te lezen: de landen die ons het meest hebben gecontacteerd, zijn de landen waarin CORUM XL het meest is geïnvesteerd, en het gaat om de bedrijfssectoren die het meest door de crisis zijn getroffen. Zo bevindt 53% van de activa van uw vastgoedfonds zich in het Verenigd Koninkrijk, dat qua aantal goed was voor 48% van de verzoeken (37% in waarde). Hetzelfde geldt voor Polen, dat 26% van de portefeuille vertegenwoordigt, met 31% van het aantal verzoeken (32% in waarde). Afgezien van deze weinig verrassende constatering hebben landen die het epicentrum van de epidemie in Europa vormden, ons ook veel gevraagd: 13% van het aantal verzoeken kwam uit Italië (dat niettemin slechts 3% van de activa vertegenwoordigt), en 5% uit Spanje (1% van de activa). De andere factor is natuurlijk het bedrijfsleven: CORUM XL is slechts voor 25% geïnvesteerd in winkels, maar deze waren goed voor 62% van het aantal aanvragen (58% in waarde). En de kantoren, die niet zo direct getroffen waren en 69% van de portefeuille vertegenwoordigen, waren goed voor slechts 31% van het aantal verzoeken. De diversificatie van uw vastgoedfonds was dit jaar dus van fundamenteel belang, want terwijl sommige schakels zwakker waren, waren de andere sterker en maakten zij het mogelijk de ketting bijeen te houden.

### Waren de asset management teams voorbereid op dit soort situaties?

Wij onderhouden een dagelijkse dialoog met de huurders, wat een van de belangrijkste aspecten is van het beheer van CORUM: er is geen tussenpersoon. Dit stelt ons in staat hen goed te leren kennen, te anticiperen op hun behoeften en hun situatie eerlijk in te schatten. Hoewel wij deze crisis dus niet konden voorzien, konden wij zeer snel actie ondernemen omdat wij het terrein kenden.

### U ontvangt een aanvraag van een huurder. Wat gebeurt er vanaf dat moment?

We hadden een systeem opgezet voor het beheer van de verzoeken. Zodra wij een verzoek hadden ontvangen, stuurden wij de huurder een ontvangstbevestiging met een verzoek om financiële informatie, zowel op het niveau van de huurder als op dat van het moederbedrijf. Zodra deze gegevens waren ontvangen, analyseerden wij ze binnen 24 uur. Elke dag kwam een comité bijeen om een besluit te nemen en de huurder te antwoorden. Zoals wij in de loop van het jaar aan onze aandeelhouders hebben bericht in onze regelmatige mededelingen over potentiële aanvragen en gevolgen, werd elke beslissing per geval genomen, zorgvuldig gebaseerd op de financiële draagkracht van elke huurder. Als wij ervoor kiezen een in moeilijkheden verkerende huurder te steunen, geven wij voorkeur aan betalingsregelingen boven huurverminderingen: de regeling laat de huurder "op adem komen" in termen van cashflow, maar heeft geen effect op de prestaties van het vastgoedfonds als het wordt nageleefd. Wij moesten echter waakzaam blijven ten aanzien van huurders die van de situatie probeerden te profiteren. Als een solide huurder te kwader trouw handelde, ondernamen wij ernstiger actie: beslaglegging op de bankgarantie of gerechtelijke stappen.

### Wat was uiteindelijk het resultaat van deze acties, hoe liepen deze zaken af?

We zagen echte solidariteit, beide kanten op. De huurders begrepen onze positie: wij waren niet de schurken in het verhaal, maar moesten een rol spelen bij de verdediging van de belangen van de aandeelhouders van CORUM XL, die ook

mensen zijn die met deze crisis te maken hebben en die de potentiële inkomsten, het maandelijkse dividend, ook nodig hebben. Er werd dus een constructieve discussie gevoerd, waarbij rekening werd gehouden met eenieders belangen en gezocht werd naar een "top-down" oplossing. Voor de grotere huurders, die over juridische middelen beschikten, geen echte financiële moeilijkheden hadden en in staat waren de crisis te doorstaan, was de situatie helaas anders. We hadden heel wat geschillen met deze huurders, maar we hadden het contract aan onze zijde...

### Ter afsluiting van deze analyse: wat is het eindresultaat, wat is de impact geweest op de huurinkomsten?

We begonnen met verzoeken die gelijk stonden aan 4,2% van de jaarlijkse huur, we eindigden met een uiteindelijke daling die overeenkwam met 1% van de jaarlijkse huur.

Een crisis is vaak onvoorspelbaar, vooral als de trigger viraal is! Maar het is mogelijk om je op een structurele manier voor te bereiden op risicovolle situaties. De diversificatie die aan de basis ligt van de strategie van CORUM XL is misschien wel een van de meest effectieve: zij vormt per definitie een bolwerk tegen lokale stormen.



# Verdeling van de verzoeken in verhouding tot de totale portefeuille

## Per land

- VERDELING VAN HET VASTGOED
- VERDELING VAN DE VERZOeken IN AANTAL
- VERDELING VAN DE VERZOeken IN WAARDE
- VERDELING VAN DE GESCHILLEN

## Per sector

### VERDELING VAN HET VASTGOED



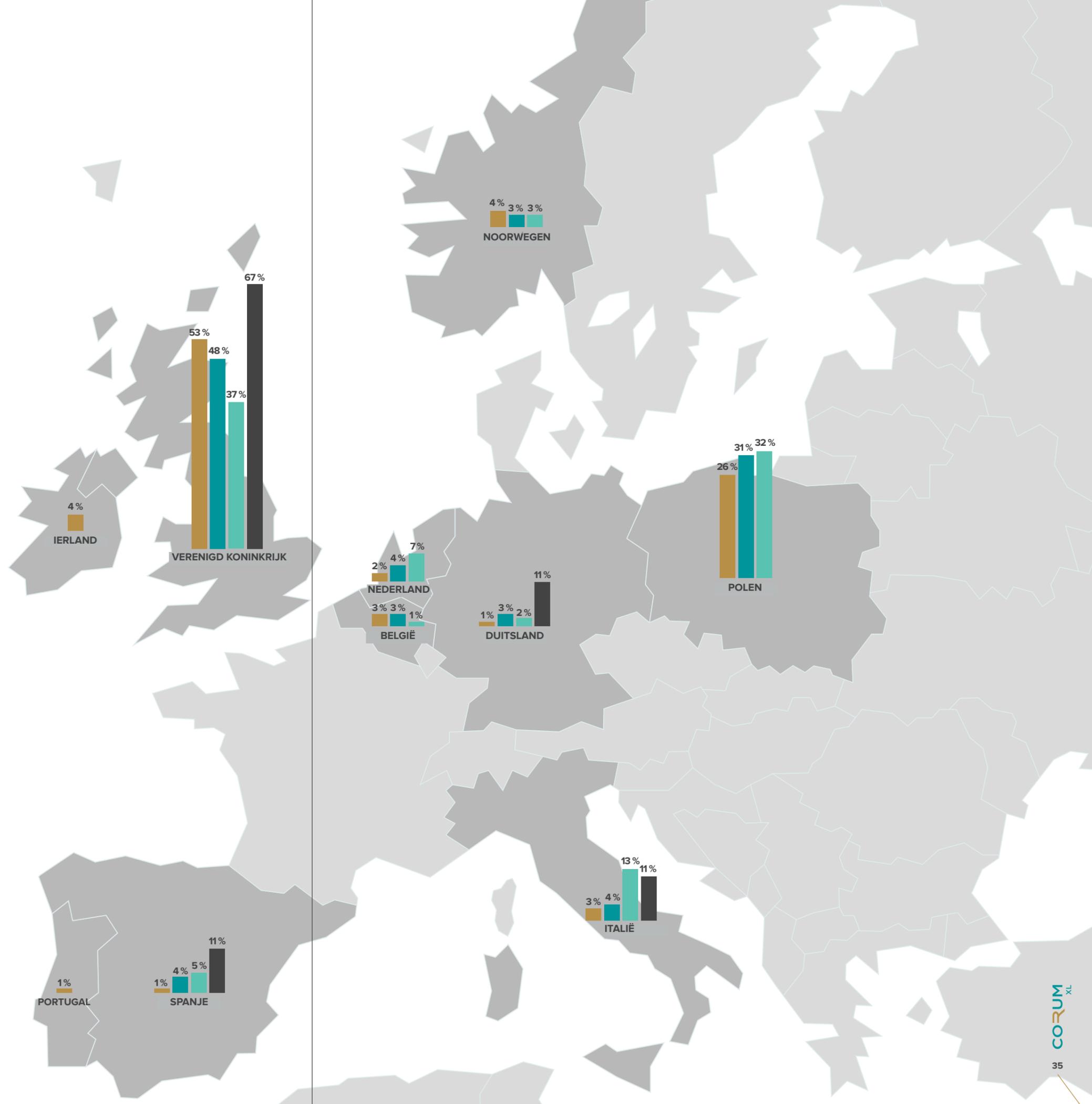
### VERDELING VAN DE VERZOeken IN AANTAL



### VERDELING VAN DE VERZOeken IN WAARDE



### VERDELING VAN DE GESCHILLEN



# Financiële gegevens

Bij beleggers “zien we duidelijk een groeiende belangstelling voor gediversifieerde vastgoedfondsen”, voegt de oprichter van Meilleures SCPI toe. Het is dan ook geen toeval dat de meest succesvolle fondsen die van CORUM zijn.

**investir**

ARTIKEL VERSCHENEN IN  
INVESTIR LE JOURNAL DES  
FINANCES IN APRIL 2020





Foot Locker - Utrecht - Nederland - Aangekocht op 3 mei 2017

## Het aandeel

CORUM XL is een vastgoedbelegging. Zoals geldt voor elke vastgoedbelegging, betreft dit een belegging voor de lange termijn met een beperkte liquiditeit. Er bestaat een risico op verlies van kapitaal, het inkomen is niet gegarandeerd en is afhankelijk van de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en de valutakoers. Wij adviseren een beleggingshorizon van minimaal 10 jaar. Wij herinneren u eraan dat deze cijfers betrekking hebben op de afgelopen jaren en dat de rendementen uit het verleden geen garantie zijn voor de toekomstige rendementen van CORUM XL.

**Oprichtingsdatum:**  
20 december 2016  
**Toegankelijk voor het publiek:**  
3 april 2017

**Inschrijvingsprijs van het aandeel op 01/01/2020:** € 189  
**Inschrijvingsprijs van het aandeel op 31/12/2020:** € 189  
**Nominale waarde van het aandeel:** € 150

De beheermaatschappij garandeert de doorverkoop van aandelen niet.

### Kapitaalontwikkeling

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

[1] Prijs betaald door de inschrijver

### Ontwikkeling van de aandeelprijs

	2020	2019	2018	2017
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 189	€ 189	€ 185	€ 185
Bruto dividend uitgekeerd over het jaar	€ 10,69	€ 11,83	€ 14,85	€ 9,13
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,01	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Effectief rendement <sup>[1]</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Dividendrendement <sup>[2]</sup>	5,66%	6,26%	7,91%	6,58%
Ontwikkeling van de aandeelprijs <sup>[3]</sup>	0,00%	0,00%	1,51%	N.v.t.

[1] Effectief rendement berekend over 5 jaar: meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel en de uitgekeerde inkomsten. Aangezien het vastgoedfonds nog geen vijf jaar bestaat, kan deze informatie niet worden verstrekt.

[2] Hiermee kan de jaarlijkse performance worden gemeten. Het dividendrendement bepaalt het bruto dividend voor de fiscale voorheffing uitgekeerd over het jaar N, gedeeld door de gemiddelde koopprijs in jaar N (inschrijvingsprijs) van het aandeel.

[3] Gemiddelde koopprijschommeling van het aandeel in het jaar, het verschil tussen de gemiddelde koopprijs in jaar N en de gemiddelde koopprijs in jaar N-1, gedeeld door de koopprijs in jaar N-1.

## Financiële gegevens

### Kerncijfers

	2020		2019		2018		2017	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
<b>1 - RESULTATENREKENING<sup>[1]</sup></b>								
Baten uit vastgoedactiviteiten	67.341	19,83	31.891	23,91	10.968	36,83	535	12,99
Resultaat van vastgoedactiviteiten	46.894	13,81	19.678	14,75	5.166	17,35	1	0,01
Resultaat van het boekjaar	36.038	10,61	15.667	11,74	4.079	13,70	376	9,13
<b>2 - BALANSWAARDEN<sup>[2]</sup></b>								
Aandelenkapitaal	719.116	150,00	511.783	150,00	179.478	150,00	30.622	150,00
Totaal eigen vermogen	764.140	159,39	550.842	161,45	190.856	159,51	32.352	158,48
Vastgoed in verhuur <sup>[3]</sup>	891.283	185,91	507.929	148,87	176.782	147,75	24.315	119,10
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	9.437	1,97	9.437	2,77	0	0,00	0	0,00
Totaal overzicht van de nettoactiva	764.140	159,39	550.842	161,45	190.856	159,51	32.352	158,48
<b>3 - OVERIGE INFORMATIE<sup>[1]</sup></b>								
Uitkeerbare winst	36.054	10,62	15.668	11,75	4.079	13,70	376	9,13
Dividend	36.023	10,61	15.651	11,73	4.078	13,69	376	9,13
<b>4 - VASTGOEDPORTEFEUILLE<sup>[2]</sup></b>								
Marktw waarde van het vastgoed	876.986	182,93	531.559	155,80	174.726	146,03	24.470	119,87
Boekwaarde	764.140	159,39	550.842	161,45	190.856	159,51	32.352	158,48
Liquidatiewaarde	734.045	153,11	558.552	163,71	188.928	157,90	32.532	159,36
Vervangingswaarde	905.388	188,85	673.364	197,36	228.867	191,28	39.231	192,17

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

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

[3] Exclusief activa in aanbouw.

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

	2020	% van de totale opbrengsten	2019	% van de totale opbrengsten	2018	% van de totale opbrengsten	2017	% van de totale opbrengsten
Brutohuurinkomsten	14,09	97,7%	15,09	98,1%	17,89	98,8%	12,75	98,1%
Financiële baten <sup>[1]</sup>	0,17	1,2%	0,08	0,5%	0,05	0,3%	0,00	0,0%
Diverse baten	0,16	1,1%	0,21	1,4%	0,16	0,9%	0,24	1,9%
Herindeling van lasten	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>TOTALE INKOMSTEN<sup>[2]</sup></b>	<b>14,42</b>	<b>100,0%</b>	<b>15,38</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,11</b>	<b>100,0%</b>	<b>12,99</b>	<b>100,0%</b>
Beheervergoeding	2,05	14,2%	2,02	13,1%	2,55	14,1%	1,58	12,1%
Overige beheerkosten	0,87	6,0%	1,25	8,1%	1,04	5,7%	0,20	1,6%
Onderhoudskosten vastgoed	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Financiële lasten	0,69	4,8%	0,19	1,3%	0,14	0,8%	0,15	1,2%
Niet-terugvorderbare huurlasten	0,28	1,9%	0,44	2,8%	0,33	1,8%	1,35	10,4%
<b>SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN</b>	<b>3,88</b>	<b>26,9%</b>	<b>3,89</b>	<b>25,3%</b>	<b>4,06</b>	<b>22,4%</b>	<b>3,28</b>	<b>25,3%</b>
Netto afschrijvingen <sup>[3]</sup>	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Netto voorzieningen <sup>[3]</sup>	-0,07	-0,5%	-0,25	-1,7%	0,35	1,9%	0,58	4,5%
<b>SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,25</b>	<b>-1,7%</b>	<b>0,35</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,58</b>	<b>4,5%</b>
<b>TOTALE LASTEN<sup>[4]</sup></b>	<b>3,81</b>	<b>26,4%</b>	<b>3,64</b>	<b>23,6%</b>	<b>4,41</b>	<b>24,4%</b>	<b>3,86</b>	<b>29,7%</b>
<b>GEWOON RESULTAAT</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,74</b>	<b>76,4%</b>	<b>13,70</b>	<b>75,6%</b>	<b>9,13</b>	<b>70,3%</b>
Buitengewoon resultaat	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Mutatie ingehouden winst	0,00	0,0%	-0,01	-0,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
<b>Uitgekeerde winst vóór belastingen en sociale lasten</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3%</b>	<b>13,70</b>	<b>75,6%</b>	<b>9,13</b>	<b>70,3%</b>
<i>Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten</i>	<i>10,61</i>	<i>73,6%</i>	<i>11,73</i>	<i>76,3%</i>	<i>13,70</i>	<i>75,6%</i>	<i>9,13</i>	<i>70,3%</i>

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

[3] Dotatie opgenomen voor het boekjaar en terugboekingen.

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

## Gebruik van de middelen (in duizenden €)

	Totaal op 31/12/2019	Mutatie	Totaal op 31/12/2020
Instream van middelen	642.295	261.559	903.854
Leningen	15.000	148.835	163.835
Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	16.929	14.185	31.114
Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	76.953	31.678	108.631
Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	524.436	383.354	907.790
Winst op de verkoop van activa	-	-	-
<b>MIDDELEN BESCHIKBAAR VOOR BELEGGING</b>	<b>38.977</b>	<b>-18.823</b>	<b>20.153</b>

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

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

	31/12/2020	31/12/2019
<b>BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>35.338</b>	<b>12.308</b>
<b>BESCHIKBARE MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR</b>		
Winst van het boekjaar	36.038	15.667
Verkoop van activa <sup>[1]</sup>	0	0
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie agio)	215.696	357.557
Regularisatie van immateriële activa	0	0
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	174.914	38.711
Voorzieningen	2.152	945
<b>TOTAAL BESCHIKBARE MIDDELEN</b>	<b>428.799</b>	<b>412.880</b>
<b>GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR</b>		
Mutaties in de realiseerbare waarden	18.956	27.707
Aankopen van vastgoed	383.354	347.654
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	2.412	765
Interim-dividenden in het boekjaar <sup>[2]</sup>	31.785	13.239
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	1.015	485
<b>TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN</b>	<b>437.524</b>	<b>389.850</b>
<b>WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>26.614</b>	<b>35.338</b>

[1] Winst op de verkoop van activa.

[2] Interim-dividenden 2020 en kapitaalwinst op verkoop 2020.

## Jaarrekeningen 2020

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

	2020		2019	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur - incl. acquisitiekosten	891.283	860.517	507.929	514.889
Vastgoed in aanbouw	7.070	7.070	7.070	7.070
Aandelenbelangen	9.437	9.400	9.437	9.600
Uitgestelde lasten	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-709	-	-587	-
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>907.081</b>	<b>876.986</b>	<b>523.849</b>	<b>531.559</b>
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders	7.752	7.752	141	141
Overige vorderingen	33.419	33.419	31.667	31.667
Geldmiddelen en kasequivalenten	26.614	26.614	35.338	35.338
Voorzieningen voor risico 's en lasten	-812	-812	0	0
Financiële schulden	-169.204	-169.204	-17.171	-17.171
Operationele schulden	-35.303	-35.303	-16.132	-16.132
<b>TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-137.533</b>	<b>-137.533</b>	<b>33.843</b>	<b>33.843</b>
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-5.408</b>	<b>-5.408</b>	<b>-6.850</b>	<b>-6.850</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>764.140</b>		<b>550.842</b>	
<b>GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>734.045</b>	<b>-</b>	<b>558.552</b>

[1] 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)..

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

	Opening boekjaar op 01/01/2020	Mutaties	Afsluiting boekjaar op 31/12/2020
<b>AANDELENKAPITAAL</b>	511.783	207.333	719.116
Geplaatst kapitaal	511.783	207.333	719.116
<b>NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)</b>	36.630	8.363	44.993
Emissiepremie (agio) voor belastingen	130.512	54.226	184.738
Emissiepremies in de loop van de inschrijving	0	0	0
Inhouding op emissiepremie (agio)	-93.882	-45.863	-139.745
<b>WAARDERINGSVERSCHILLEN</b>	0	0	0
<b>RESERVES EN INGEHOUDEN WINST</b>	1	16	17
<b>RESULTAAT BOEKJAAR</b>	-	-	-
Resultaat op 31/12/19	15.667	-	15.667
Interim-dividenden op 31/12/19	-13.239	-2.412	-15.651
Resultaat op 31/12/20	-	36.038	36.038
Interim-dividenden op 31/12/20	-	-36.023	-36.023
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	550.842	213.284	764.140

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

	31/12/2020	31/12/2019
Gegarandeerde schulden	-	-
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	-	-
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	-	-
Ontvangen garanties	9.383	5.797
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-

## Resultatenrekening (in duizenden €)

	2020	2019
<b>BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN</b>		
Huren	47.843	20.128
Doorberekende lasten	4.768	1.016
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	546	279
Terugboeking van voorzieningen	-	-
Herindeling van vastgoedlasten	14.185	10.468
<b>TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED</b>	67.341	31.891
<b>LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN</b>		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	4.768	1.016
Werkzaamheden groot onderhoud	46	78
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	560	146
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten	14.988	10.843
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	86	130
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
<b>TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN</b>	20.447	12.213
<b>RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)</b>	46.894	19.678
<b>BEDRIJFSBATEN</b>		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	1.015	485
Herindeling van bedrijfslasten <sup>[1]</sup>	31.678	50.808
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-	-
<b>TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN</b>	32.693	51.293
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Commissies beheermaatschappij <sup>[2]</sup>	38.627	53.498
Bedrijfslasten	-	-
Overige bedrijfslasten	1.563	863
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	1.388	800
Afschrijving van dubieuze vorderingen	203	0
<b>TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN</b>	41.781	55.160
<b>BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)</b>	-9.088	-3.867

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

[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 31.678 duizend.

## Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	2020	2019
<b>FINANCIËLE BATEN</b>		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	583	113
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
<b>TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN</b>	<b>583</b>	<b>113</b>
<b>FINANCIËLE LASTEN</b>		
Rentelasten van leningen	1.613	56
Rentelasten lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	739	201
Afschrijvingen	-	-
<b>TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN</b>	<b>2.352</b>	<b>257</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT C = (I-II)</b>	<b>-1.768</b>	<b>-144</b>
<b>BUITENGEWONE BATEN</b>		
Buitengewone baten	0	7
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
<b>TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>BUITENGEWONE LASTEN</b>		
Buitengewone lasten	0	7
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
<b>TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTO RESULTAAT (A + B + C + D)</b>	<b>36.038</b>	<b>15.667</b>



Castorama - Lublin, Chelm, Swarzędz - Polen - Aangekocht op 12 december 2019



Airwave Solutions - Rugby - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 17 oktober 2018

## Toelichting op de jaarrekening

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

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

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

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

### Afwijkingen

- Met betrekking tot de algemene regels van toepassing op de opstelling en de presentatie van de jaarrekening: geen afwijkingen.
- Met betrekking tot de werkhypothese waarop de jaarrekening is gebaseerd: geen afwijkingen.
- Met betrekking tot de historische kostprijsberekening in de kolom "Balanswaarde" van het overzicht van de nettoactiva: geen afwijkingen.

### Toelichtingen op de waarderingmethoden BELANGRIJKSTE WAARDERINGSGRONDSLAGEN VOOR VASTGOED IN VERHUUR

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

### MARKTWAARDE VAN HET VASTGOED

Op grond van de bepalingen die van toepassing zijn op CORUM XL zijn de "Geschatte waarden" van het overzicht van de nettoactiva de marktwaarde van het vastgoed in verhuur opgenomen, evenals de nettowaarde van de overige activa van het fonds.

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

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

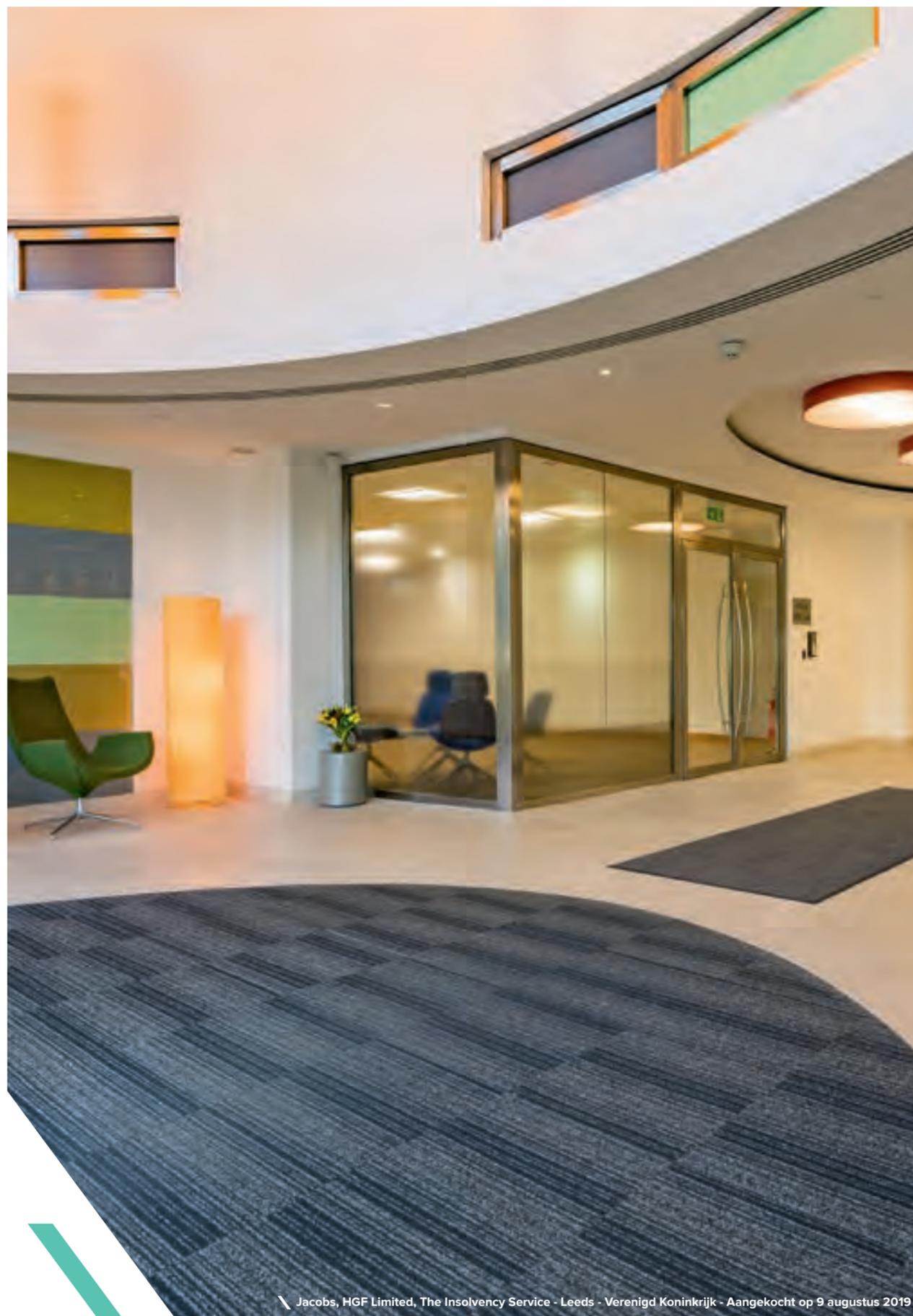
De taxateur bepaalt de waarde van een vastgoed in verhuur op basis van twee methodes:

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

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

De acquisitiekosten worden ingehouden op de emissiepremie (agio).

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



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 9 augustus 2019

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

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

	Bruto waarden op 01/01/2020	Toename	Afname	Bruto waarden op 31/12/2020
Grond en vastgoed in verhuur	502.091	379.589	0	881.680
Vastgoed in aanbouw	7.070	0	0	7.070
Kosten koper	5.838	3.766	0	9.604
Aandelenbelangen	9.437	0	0	9.437
<b>TOTAAL</b>	<b>524.436</b>	<b>383.354</b>	<b>0</b>	<b>907.790</b>

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

	2020	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Telford - Hortonwood 37	6.100	6.100
Leeds - 1 City walk	970	970
<b>TOTAAL</b>	<b>7.070</b>	<b>7.070</b>

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

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

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

	Voorziening op 01/01/2020	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2020
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	195	139	422	-	46	709

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven op N +1	01/01/21	331
Verwachte uitgaven op N +2	01/01/22	149
Verwachte uitgaven op N +3	01/01/23	141
Verwachte uitgaven op N +4	01/01/24	59
Verwachte uitgaven op N +5	01/01/25	29
<b>TOTAAL</b>		<b>709</b>

### Financiële vaste activa (in duizenden €)

Bedrijf in bezit	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelen-kapitaal	Resultaat	Eigen vermogen	Aangehouden aandeel
Kiinteistö Oy Mansikkalan Jatke	25/06/2019	4.021	4.050	3	0	109	100%
Kiinteistö Oy Tornionmäen Jatke	25/06/2019	5.417	5.350	3	0	73	100%
<b>TOTAAL</b>		<b>9.438</b>	<b>9.400</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>182</b>	

## Financiële verplichtingen (in €)

De financiële verplichtingen bestaan uit leningen voor € 164.317 k en van de huurders ontvangen waarborgsommen van € 4.887 k.

Uitsplitsing van de balansposten	2020	2019
Leningen	164.317	15.000
Kortlopende bankleningen	-	-
<b>TOTALE SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>164.317</b>	<b>15.000</b>
<b>TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSOMMEN</b>	<b>4.887</b>	<b>2.206</b>

## Detail van de leningen (in €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd <sup>[1]</sup>	Tot 1 jaar	[1-5 jaar]	> 5 jaar	Totaal
<b>LENINGEN MET VASTE RENDEVOET</b>	<b>80.000</b>	<b>83.835</b>	<b>0</b>	<b>163.835</b>
Af te schrijven leningen	0	0	0	0
Leningen "op termijn"	80.000	83.835	0	163.835
<b>LENINGEN MET EEN VARIABELE RENDEVOET</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af te schrijven leningen	0	0	0	0
Leningen "op termijn"	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>80.000</b>	<b>83.835</b>	<b>0</b>	<b>163.835</b>

[1] Exclusief lopende rente.

## Gewaarborgde schulden (in duizenden €)

Kredietlijn	Waarborg type	Activa	Gewaarborgde bedragen
Standard Life Investments Limited	Geregistreerde hypotheek	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Coalville / Exeter / Glasgow / Kilbride / Leeds / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke / Telford	222.495

## Informatie over het eigen vermogen

### Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed

Geen.

### Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	2020
<b>HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR LUIDT ALS VOLGT:</b>	<b>36.038</b>
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	36.023
<b>NOG UIT TE KEREN</b>	<b>14</b>

## Waarden van het bedrijf op 31 december 2020

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

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

• vervangingswaarde, dat wil zeggen de liquidatiewaarde verhoogd met de vervangingskosten voor het vastgoed.

Deze waarden bedroegen (in duizenden €) voor 4.794.103 aandelen op 31 december 2020.

	2020 (in duizenden €)	2020 per aandeel	2019 (in duizenden €)	2019 per aandeel
Vastgoedbeleggingen	907.081	-	523.849	-
Overige netto activa <sup>[1]</sup>	-142.941	-	26.993	-
<b>BOEKWAARDE</b>	<b>764.140</b>	<b>159,39 €</b>	<b>550.842</b>	<b>161,45 €</b>
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	876.986	-	531.559	-
Overige netto activa <sup>[1]</sup>	-142.941	-	26.993	-
<b>LIQUIDATIEWAARDE</b>	<b>734.045</b>	<b>153,11 €</b>	<b>558.552</b>	<b>163,71 €</b>
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar <sup>[2]</sup>	62.697	7,15%	34.009	6,40%
• Notariskosten en registratierechten 5,70% + marketingkosten 1,44%	62.697	7,15%	34.009	6,40%
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	108.647	12,00%	80.804	12,00%
• 12% incl. belastingen (inschrijvingscommissies + onderzoekskosten)	108.647	12,00%	80.804	12,00%
<b>VERVANGINGSWAARDE</b>	<b>905.388</b>	<b>188,85 €</b>	<b>673.364</b>	<b>197,36 €</b>

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

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2020 ontvingen.

## Gebeurtenissen na de balansdatum

Het begrotingsjaar 2021 is ingegaan in een context van onzekerheid als gevolg van de Covid-19-pandemie, zowel op nationaal als op internationaal niveau. Het is nog moeilijk in te schatten welke impact dit zou hebben op de activiteiten

en resultaten van de beheermaatschappij in 2021, die in elk geval geen invloed zouden hebben op het vermogen van het bedrijf om haar continuïteit in de komende twaalf maanden te handhaven.

## Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

### Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2020	2019
<b>VORDERINGEN OP HUURDERS</b>		
Vorderingen op huurders	7.857	3.135
Dubieuze vorderingen	853	0
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-203	0
<b>TOTAAL</b>	<b>8.507</b>	<b>3.135</b>
<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>		
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheid en andere collectieve instellingen	33.027	30.916
Vastgoedbeheerders	-	-
Aandeelhouders-debiteuren	4.625	751
Overige debiteuren	1.667	0
Vooruitbetaalde kosten	1.909	0
<b>TOTAAL</b>	<b>41.227</b>	<b>31.667</b>

## Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2020	2019
Leningen	164.317	15.000
Kortlopende bankleningen	-	-
<b>TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>164.317</b>	<b>15.000</b>
<b>TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSOMMEN</b>	<b>4.887</b>	<b>2.206</b>
Huurders-crediteuren	755	2.994
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	6.464	9.803
Overheden en andere collectieve instellingen	28.838	6.329
Aandeelhouders-crediteuren	-	-
Schulden over de uitkering	4.232	456
Uitgestelde baten	8.984	7.856
<b>TOTAAL OVERIGE SCHULDEN</b>	<b>49.273</b>	<b>27.438</b>

## Informatie over de resultatenrekening (in duizenden €)

### Baten uit vastgoedactiviteiten

Huren	47.843
Doorberekende lasten	4.768
Baten uit controlerende belangen	-
Aanverwante baten	546
Terugboeking van voorzieningen	-
Herindeling van vastgoedlasten	14.185
<b>TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED</b>	<b>67.341</b>

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 78% van aan de activiteit gerelateerde baten. De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

### Lasten van vastgoedactiviteiten

Lasten met hun tegenwaarde in baten	4.768
Werkzaamheden groot onderhoud	46
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	-
Voorzieningen voor groot onderhoud	560
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-
Overige vastgoedlasten	14.988
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	86
Afschrijving van controlerende belangen	-
<b>TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN</b>	<b>20.447</b>

De andere vastgoedlasten bedragen € 14.988 duizend en komen overeen met de mutatierechten van € 14.185 duizend.

## Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 32.693 duizend bestaan uit de post herindeling van bedrijfslasten, inclusief inschrijvingscommissies van € 31.678 duizend.

## Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van de SCPI heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2020 € 38.627 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,4% (excl. belastingen) van de geïncasseerde huurinkomsten in de eurozone en 15,9% (excl. belastingen) buiten de eurozone zijn door de beheermaatschappij ontvangen voor de beheerkosten van € 6.949 duizend;
- 12% exclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 31.678 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 1.563 duizend bestaan uit vergoedingen en diverse kosten.

## Financieel Resultaat

Het financieel resultaat bedraagt € -1768 duizend en bestaat uit rente op leningen van € 1613 duizend en wisselkoersverliezen van € 156 duizend.

## Buitengewoon resultaat

Geen.

## Overige informatie

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen: de ontvangen garanties komen overeen met de verbintenissen van onze huurders in het geval van niet-betaling.

Het gaat hier om verschillende soorten verbintenissen, namelijk:

- bankgaranties (59% van de garanties);
- garanties ontvangen van de Groep (41% van de garanties).

## Informatie over transacties met verbonden ondernemingen

Geen.

## Informatie over het vastgoed

### Uitsplitsing van de vastgoedwaarde (in duizenden €)

	2020		2019	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
<b>GROND EN VASTGOED IN VERHUUR<sup>[1]</sup></b>				
Kantoren	614.790	601.248	279.611	289.833
Industrie	33.073	36.365	33.073	34.180
Winkels	238.304	227.213	187.397	195.106
Logistiek	0	0	0	0
Gezondheidszorg	0	0	0	0
Hotels	4.950	5.090	4.950	5.370
<b>TOTAAL</b>	<b>891.117</b>	<b>869.917</b>	<b>505.031</b>	<b>524.489</b>

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

## Gedetailleerde inventaris

Regio	Sector	Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k	Boekjaar 2020 in duizenden €
<b>NEDERLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Utrecht - Maarssenbroeksedijk 2	3.557	03/05/2017	5.365	365	5.000	5.110
<b>WINKELS</b>							
	Maastricht - Muntstraat 15	545	31/07/2020	3.136	236	2.900	2.425
	Rotterdam Lijnbaan - Lijnbaan 52	1.624	31/07/2020	12.938	838	12.100	11.280
<b>SPANJE</b>							
<b>HOTELS</b>							
	Cartagena - Calle Marcos Redondo 3	6.499	01/12/2017	5.194	244	4.950	5.090
<b>DUITSLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Oldenburg - Posthalterweg 15	4.600	23/12/2017	7.539	674	6.865	7.200
<b>PORTUGAL</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Alcochete - N119 69	1.489	10/04/2018	2.811	66	2.745	3.027
	Sesimbra - E.N. 378, nó da Carrasqueira	1.470	10/04/2018	2.780	25	2.755	2.774
<b>IERLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Cherrywood - Cherrywood Business ParkCherrywood Business Park	7.378	16/09/2020	30.135	2.435	27.700	27.700
<b>INDUSTRIE</b>							
	Drogheda - Termofeckin Road	8.089	22/09/2017	7.274	174	7.100	7.000
<b>POLEN</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11/09/2018	20.410	110	20.300	19.400
	Poznan - Nowy Rynek	11.837	12/12/2019	37.367	106	37.261	34.600
	Warschau - Lopuzanska Business Centre	17.965	20/12/2019	35.562	207	35.355	34.330
	Warschau - ul. Tasmowa 10	22.245	16/06/2020	62.268	281	61.987	60.130
	Astris - Promienistych 1	13.540	30/12/2020	28.959	122	28.837	28.800
<b>WINKELS</b>							
	Warschau - Mangalia 2a	7.884	18/12/2018	21.124	607	20.516	19.170
	Chelm - Rejowiecka 179a	8.464	12/12/2019	8.615	18	8.597	8.500
	Lublin - Mełgiewska 16	9.705	12/12/2019	9.906	93	9.813	9.750
	Swarzedz - Sienkiewicza 23	7.680	12/12/2019	7.990	17	7.973	7.970
<b>FINLAND</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Kouvola - Palokankaantie 4	3.201	25/06/2019	4.129	108	4.021	4.050
	Imatra - Tietäjänkatu 3	4.227	25/06/2019	5.576	159	5.417	5.350
<b>ITALIË</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Rome - Via Simone Martini	2.962		8.149	249	7.900	8.900
<b>WINKELS</b>							
	Trieste - Viale XX Settembre 20	5.382	05/07/2019	11.690	290	11.400	14.789
<b>BELGIË</b>							

<b>KANTOREN</b>							
	Gent - Technopark-Zwijnaarde 122	13.608	01/10/2019	27.388	1.763	25.626	27.020
<b>VERENIGD KONINKRIJK</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14/05/2018	29.055	1.674	27.381	25.305
	Rugby -1-2 Bailey Road	3.657	17/10/2018	13.583	904	12.678	11.813
	Sheffield - Riverside East	11.093	19/12/2018	28.968	1.676	27.292	26.039
	Glasgow -45 Roberston street	7.154	15/02/2019	23.572	1.589	25.376	23.414
	Stoke - Shelton Boulevard	7.514	01/07/2019	12.589	828	13.217	12.970
	Leeds -1 City walk	5.933	09/08/2019	21.268	1.337	19.931	21.356
	Sale -1 Dovecote, Old Hall Road	5.861	04/11/2019	17.223	1.038	16.185	14.905
	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.729	22/11/2019	13.551	818	12.733	11.707
	Stockley Park -2 Roundwood avenue	9.071		50.818	2.689	48.128	42.768
	Nottingham -1 Mere Way	2.673		7.330	453	6.877	6.952
	Leatherhead - Keats House	5.263		22.501	1.321	21.180	21.468
	Solihull - Lansdowne Gate	5.666	17/08/2020	22.222	1.308	20.914	21.301
	Guildford - Onslow House	8.289	13/10/2020	44.885	2.607	42.278	42.601
	Edinburgh - Lochside Avenue	3.798	02/11/2020	13.148	822	12.326	12.903
	Leeds University - Park Row	2.466	13/11/2020	9.962	596	9.366	9.343
	Maidenhead - The Point	7.271	11/12/2020	44.579	2.486	42.094	43.213
<b>WINKELS</b>							
	Belfast -40-46 Donegall Place	6.297	11/06/2018	19.885	1.167	18.717	13.081
	Exeter -223-226 High Street	2.894	30/11/2018	7.138	370	6.768	5.562
	Coalville - Retail Park	5.034	21/09/2018	12.053	854	11.199	7.731
	Glasgow - East Kilbride Retail Park	5.487	12/04/2019	13.026	882	14.253	12.235
	Basingstoke - Gaston Wood Retail Park	12.956	02/07/2019	24.046	1.397	22.649	22.580
	Cardiff - Shop Unit F, 10-38 The Hayes, The Morgan and Royal	6.362	27/09/2019	12.751	741	12.010	11.045
	Leeds -65-68 Briggate	1.688	12/11/2019	12.777	752	12.025	10.200
<b>INDUSTRIE</b>							
	Telford - Hortonwood 37	41.922	02/08/2019	27.100	1.128	25.973	29.365
<b>NOORWEGEN</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Elverum - Retail Park	12.815	15/11/2019	19.702	778	18.924	18.839
	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10.044		18.611	678	17.933	18.433
<b>CANADA</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Mont-Saint-Hilaire - Sir Wilfried Laurier	10.483	16/20/20	16.128	541	15.588	18.423
<b>TOTAAL</b>		<b>393.650</b>		<b>924.777</b>	<b>40.620</b>	<b>891.117</b>	<b>869.917</b>

## Beheerkosten

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2020
Beheervergoeding in de eurozone	13,20% (incl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 978 duizend
Beheervergoeding buiten de eurozone	16,80% (incl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 5.971 duizend
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	5% (incl. belastingen)	Nettoprijs verkoper als de winst meer bedraagt dan 5%	0
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1% (excl. belastingen)	Bedrag van de werkzaamheden	0

# Verlagen en conceptresoluties voorgelegd aan de Algemene Aandeelhouders- vergadering

## Verslag van de beheermaatschappij

### Belangrijkste kenmerken op 31 december 2020

• Aandelenkapitaal	€ 719 M
• Dividend 2020 (per aandeel)	€ 10,69
• IFI-waarde 2020 * (per aandeel)	€ 166,32

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

• Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 906 M
• Aantal aandelen	4.794.104
• Aantal aandeelhouders	22.254
• Raming van het dividend in 2021 (per aandeel)	€ 9,45

### OVERZICHT VAN DE TAXATIES VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE UITGEVOERD DOOR DE TAXATEUR

Elk in 2020 gekocht gebouw is in december 2020 getaxeerd. Deze taxatie is het resultaat van een vastgoedanalyse op locatie, een onderzoek naar de markt met vergelijkbaar vastgoed en het bestuderen van de juridische documenten van het gebouw (huurovereenkomst, technische documenten, etc.).

De waarden van het andere vastgoed zijn in december 2020 geactualiseerd.

### Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	393.650	280.332	86.845	22.744
Leegstand (m <sup>2</sup> )	1.226	876	0	0
Fysieke bezettingsgraad <sup>[1]</sup>	99,7%	99,9%	100%	100%
Financiële bezettingsgraad <sup>[2]</sup>	99,8%	100%	100%	100%

[1] Gemiddelde van de driemaandelijke fysieke bezettingsgraad (totaal oppervlak van de verhuurde gebouwen/totaal oppervlak in eigendom). NB: de rekenmethode van de fysieke bezettingsgraad is eigen aan elke beheermaatschappij, waardoor SCPI's onderling niet kunnen worden vergeleken.

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

### LEEGSTAND PER 31 DECEMBER 2019, WAARBIJ IN ALLE GEVALLEN WORDT ONDERHANDELD OVER NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN:

- 1 winkelpand met een totale oppervlakte van 876 m<sup>2</sup> in Warschau
- 1 winkelpand met een totale oppervlakte van 350 m<sup>2</sup> in Maastricht

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

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheid	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	-	-	-	-	-	-	-
Wereld	69	25	5	0	0	1	100
TOTAAL	69	25	5	0	0	1	100

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

	Kantoren	Winkels	Industrie	Gezondheid	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	-	-	-	-	-	-	-
Wereld	52	32	14	0	0	2	100
TOTAAL	52	32	14	0	0	2	100

De door de taxateur toegepaste methode is de zogeheten "kapitalisatie"-methode en de samenhang van de verkregen waarden wordt vervolgens vergeleken met vergelijkbare transacties. Deze taxatie wordt in de komende vier jaar geactualiseerd.

### ONTWIKKELING VAN DE HUUROPBRENGSTEN EN -LASTEN

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 100% van de totale inkomsten van de SCPI op 31 december 2020.

De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

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

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

Alle vastgoedkosten werden doorberekend aan de huurders.

## Verslag Raad Van Toezicht

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen presenteren wij u ons eerste rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de maatschappij voor het boekjaar dat op 31 december 2020 is afgesloten.

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

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

Op 10 maart 2021 is de Raad van Toezicht bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit en de boekhouding die u wordt gepresenteerd te controleren.

CORUM XL haalde in 2020 264 miljoen euro op, wat de kapitalisatie van de SCPI op 906 miljoen euro brengt.

Wij hebben geen aanmerkingen op de gecontroleerde jaarrekening.

In 2020 werd uitsluitend in het buitenland geïnvesteerd, met vastgoed dat voor in totaal 380 miljoen euro werd aangekocht. De in 2020 aangekochte panden (15 acquisities) hadden een kantoorbestemming (87%), een winkelbestemming (9%) en een industrie-bestemming (4%). Het gemiddelde aanvangsrendement bij acquisitie voor deze beleggingen is 6,65%, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van de nieuwe huurders is 6,7 jaar.

De portefeuille is verspreid over twaalf landen, waaronder drie landen buiten de eurozone (het Verenigd Koninkrijk, Polen en Noorwegen) en één nieuw land aan de overkant

van de Atlantische Oceaan (Canada). De vastgoedobjecten worden gebruikt als kantoren (69%), winkels (25%), industrie (5%) en hotels (1%). De huurcontracten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 7,36 jaar.

De gevolgde beleggingsstrategie maakt een sterke diversificatie mogelijk, zowel qua geografische ligging of sector als qua valuta. Opgemerkt dient te worden dat deze portefeuille bijna volledig verhuurd is met een fysieke bezettingsgraad van 99,7% en een financiële bezettingsgraad van 99,8%.

In 2020 bedroegen de door de aandeelhouders aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissies € 31.678 duizend. De beheerkosten bedroegen € 6.949 duizend.

Over het effect van de gezondheidscrisis op de inkomsten constateert de Raad van Toezicht dat het effect van de crisis op de prestaties van de SCPI uiterst beperkt is, dankzij de acties die samen met de huurders zijn ondernomen. Ondanks deze crisis is uw vastgoedbeleggingsfonds investeringskansen blijven grijpen op alle Europese markten.

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

Wij danken u voor het vertrouwen in uw Raad van Toezicht

DE RAAD VAN TOEZICHT

# Het accountantsverslag inzake de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2020 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 2020 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag. Deze jaarrekening is op 10 maart 2021 vastgesteld door de beheermaatschappij op basis van de informatie die op die datum beschikbare elementen in een veranderende context van een gezondheids crisis in verband met Covid-19.

Wij verklaren dat de jaarrekening, gelet op de regels en principes die in Frankrijk gelden voor financiële verslaggeving, 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 de vennootschap aan het einde van dit boekjaar.

## Basis voor het oordeel

### REFERENTIESYSTEEM VAN DE AUDIT

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

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

### ONAFHANKELIJKHEID

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten die op ons van toepassing zijn, gedurende de periode van 1 januari 2020 tot de datum van ons verslag, en in het bijzonder hebben we geen diensten aangeboden die niet zijn toegestaan door de ethische code behorend bij het beroep van accountant.

## Onderbouwing van de beoordelingen

De wereldwijde crisis in verband met de COVID-19 pandemie heeft bijzondere omstandigheden geschapen voor de opstelling en controle van de rekeningen van dit jaar. Deze crisis en de uitzonderlijke maatregelen die in het kader van de noodtoestand voor de volksgezondheid zijn genomen, hebben immers talrijke gevolgen gehad voor de ondernemingen, met name voor hun activiteit en financiering, en hebben de onzekerheid over hun toekomstperspectieven vergroot. Sommige van deze maatregelen, zoals reisbeperkingen en thuiswerken, hebben ook gevolgen gehad voor de interne organisatie

van bedrijven en voor de manier waarop audits worden uitgevoerd.

Het is in deze complexe en veranderlijke context dat wij, in overeenstemming met de bepalingen van de artikelen L.823-9 en R.823-7 van het Franse Wetboek van Koophandel met betrekking tot de verantwoording van onze beoordelingen, de aandacht vestigen op de volgende beoordelingen die, naar ons professioneel oordeel, het meest significant waren voor de audit van de jaarrekening voor dit boekjaar.

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

### BOEKHOUDKUNDIGE SCHATTINGEN

Zoals vermeld in de toelichting "b - Marktw waarde van het vastgoed" in de bijlage, worden vastgoedbeleggingen, gepresenteerd in de kolom "Geschatte waarde" van het overzicht van de nettoactiva gewaardeerd tegen hun actuele waarde, conform het rekeningstelsel zoals gedefinieerd in artikel 121-51 van de ANC-regelgeving nr. 2016-03 van 15 april 2016 dat van toepassing is op vastgoedfondsen.

Deze actuele waarden worden door de beheermaatschappij bepaald op basis van een taxatie door de onafhankelijke taxateur van de vastgoedactiva die rechtstreeks door het vastgoedfonds worden aangehouden. Onze werkzaamheden bestonden met name uit een onderzoek van de door de beheermaatschappij toegepaste procedures en de beoordeling van de redelijkheid van de veronderstellingen en methoden die door de onafhankelijke taxateur van vastgoed worden gebruikt.

## Specifieke controles

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

Wij hebben geen commentaar op de getrouwe weergave en de overeenstemming met de jaarrekening van de informatie gegeven in het jaarverslag van de beheersvennootschap dd. 10 maart 2021 en in de andere documenten betreffende de financiële toestand en de financiële staten die aan de aandeelhouders werden overgemaakt. De beheersvennootschap heeft ons meegedeeld dat de gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan en de elementen

die na de datum van afsluiting van de jaarrekening bekend zijn geworden met betrekking tot de gevolgen van de crisis van Covid-19, zullen worden meegedeeld aan de Algemene Vergadering die de jaarrekening moet goedkeuren.

## Verantwoordelijkheden van de beheermaatschappij

Het is de verantwoordelijkheid van de directie om een jaarrekening op te stellen die een getrouw beeld geeft, in overeenstemming is met de Franse boekhoudregels en -principes, en om de interne controle uit te voeren die zij nodig acht voor het opstellen van een jaarrekening die geen materiële afwijkingen bevat als gevolg van fraude of fouten.

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

De jaarrekening is opgesteld door de beheermaatschappij

## Verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

Zoals vermeld in artikel L. 823-10-1 van het Franse wetboek van koophandel bestaat onze taak, het goedkeuren van de rekeningen, er niet uit om de levensvatbaarheid of de kwaliteit van het beheer van uw SPCI te garanderen.

Als onderdeel van een audit uitgevoerd in overeenstemming met de professionele normen die in Frankrijk van toepassing zijn, past de accountant tijdens deze gehele audit professionele oordeelsvorming toe. Bovendien:

- identificeert en beoordeelt hij de risico's dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat, of deze het resultaat zijn van fraude of fouten, definieert en implementeert hij auditprocedures met het oog op deze risico's en verzamelt hij elementen die hij voldoende en passend vindt om zijn mening op te baseren. Het risico van het niet-ontdekken van materiële afwijkingen die het gevolg zijn van fraude is hoger dan van een materiële afwijking die het gevolg is van fouten, aangezien fraude gepaard kan gaan met samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke weglatingen, een verkeerde voorstelling van zaken of het omzeilen van de interne controle;
- neemt hij kennis van het interne controlesysteem dat voor de jaarrekening relevant is, teneinde auditprocedures te definiëren die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn, maar niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van dit interne controlesysteem;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de gebruikte boekhoudmethodes en de redelijkheid van de door de directie gemaakte boekhoudkundige ramingen, evenals de informatie daarover in de jaarrekening;
- beoordeelt hij de geschiktheid van de toepassing van het continuïteitsbeginsel door de directie en, afhankelijk van de verzamelde elementen, of er al dan niet sprake is van significante onzekerheid met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die afbreuk kunnen doen aan het vermogen van de SCPI om haar exploitatie voort te zetten. Deze beoordeling is gebaseerd op de tot de datum van het rapport verzamelde elementen, maar latere omstandigheden of gebeurtenissen zouden de continuïteit van de exploitatie in gevaar kunnen brengen. Indien hij concludeert dat er aanzienlijke onzekerheid is, vestigt hij de aandacht van de lezers van zijn verslag op de informatie die in de jaarrekening wordt verstrekt over deze onzekerheid of, indien deze informatie niet wordt verstrekt of niet relevant is, stelt hij een certificering onder voorbehoud op of weigert te certificeren;
- beoordeelt hij de algemene presentatie van de jaarrekening en controleert hij of de jaarrekening een getrouw beeld weergeeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

OPGESTELD TE NEUILLY-SUR-SEINE, OP 19 MAART 2021

DE ACCOUNTANT  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER

# Speciaal rapport van de accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen

## inzake het boekjaar dat op 31 december 2020 is afgesloten

Aan de aandeelhouders,

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

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

Daarnaast is het onze verantwoordelijkheid om u in voorkomende gevallen bepaalde informatie te verstrekken met betrekking tot de uitvoering, tijdens het afgelopen boekjaar, van overeenkomsten die al door de algemene aandeelhoudersvergadering zijn goedgekeurd.

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

### Overeenkomsten voorgelegd ter goedkeuring van de Algemene Vergadering

**Overeenkomsten die in het afgelopen jaar zijn goedgekeurd**  
Wij informeren u dat wij geen bericht hebben gehad over een overeenkomst die in het afgelopen boekjaar is afgesloten en die voorgelegd moet worden aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering op grond van de bepalingen van artikel L.214-106 van het wetboek van koophandel.

### Reeds door de Vergadering goedgekeurde overeenkomsten

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

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

### BELONING VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

In overeenstemming met de bepalingen van artikel 17 van de statuten van uw onderneming is de beheermaatschappij CORUM AM gerechtigd de volgende vergoedingen te ontvangen:

#### • Inschrijvingscommissie

De beheermaatschappij ontvangt bij kapitaalverhogingen een inschrijvingscommissie van 12% incl. belastingen van de inschrijvingsprijs, die ingehouden wordt op de emissiepremie (agio). Op 31 december 2020 is de inschrijvingscommissie € 31.677.916.

#### • Beheervergoeding

De beheermaatschappij ontvangt een beheervergoeding:

- In de eurozone is deze vastgesteld op 13,20% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten excl. belastingen en financiële baten. Op 31 december 2020 is de beheersvergoeding (in de eurozone) € 977.709;
- Buiten de eurozone is deze vastgesteld op 16,80% incl. belastingen over de geïncasseerde huurinkomsten en financiële baten. Op 31 december 2020 is de beheervergoeding (buiten de eurozone) € 5.971.339.

#### • Overdrachtscommissie

Voor de overdracht van aandelen, evenals voor kosteloze overdrachten (donaties/nalatenschappen), ontvangt de beheermaatschappij een vaste commissie van € 240 inclusief belastingen. Op 31 december 2020 is de overdrachtscommissie nihil.

#### • Commissie over de vermogenswinst

Een commissie over de vermogenswinst wordt uitsluitend ingehouden door de beheermaatschappij wanneer kapitaalwinst is gegenereerd. De commissie is gelijk aan 5% incl. belastingen van de netto verkoopprijs als de kapitaalwinst hoger is dan 5% van de verkoopprijs. Op 31 december 2020 is de commissie over de vermogenswinst op vastgoed nihil.

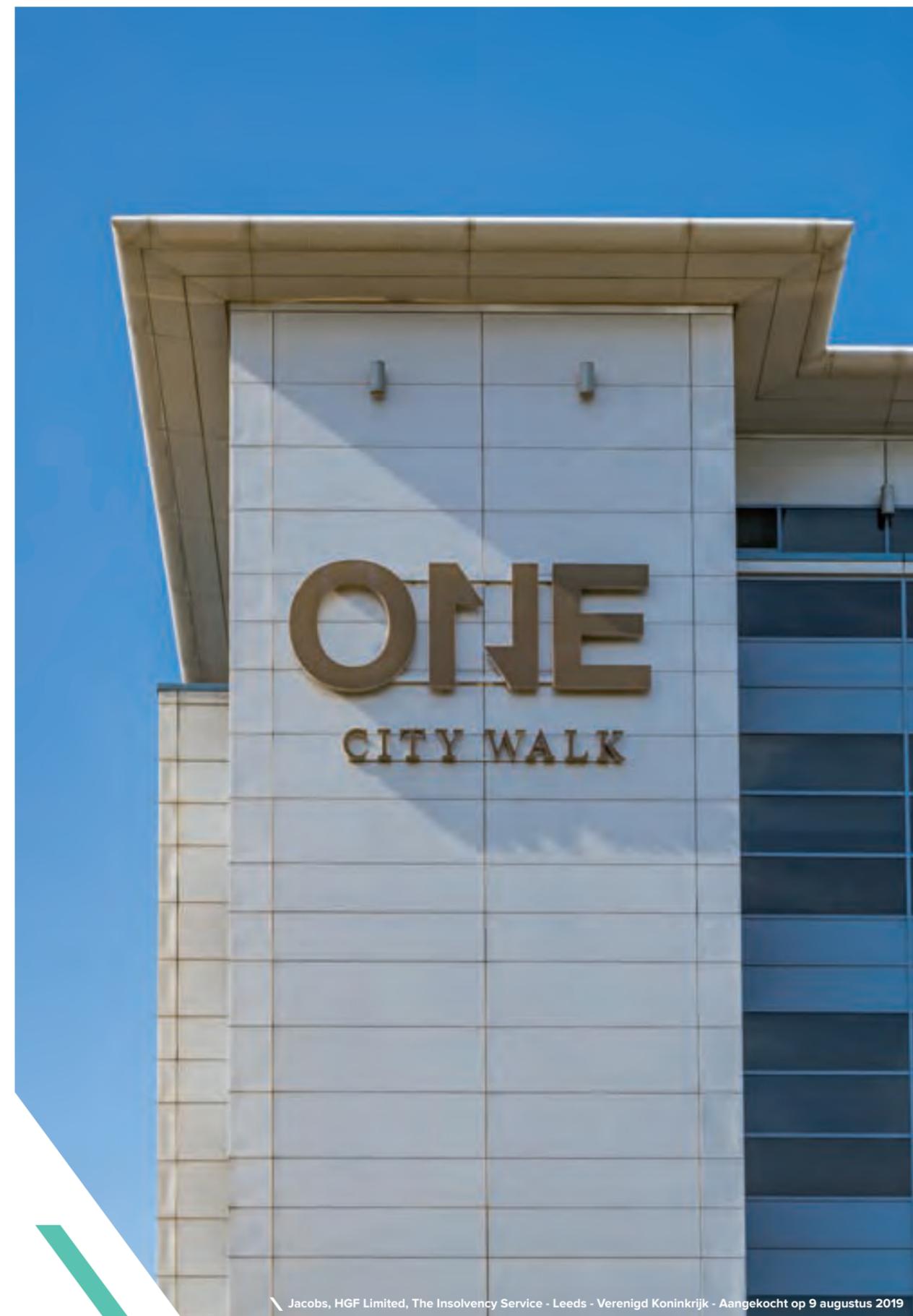
#### • Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden aan vastgoed

Voor het toezicht op en de controle van de werkzaamheden zal door de beheermaatschappij een commissie in rekening worden gebracht als vergoeding voor haar opdracht om de werkzaamheden te monitoren en controleren. Deze commissie is gelijk aan 1% excl. belastingen van het bedrag van de verrichte werkzaamheden, excl. belastingen. Op 31 december 2019 is de commissie voor het toezicht op en de controle van de werkzaamheden met betrekking tot het vastgoed nihil.

OPGESTELD TE NEUILLY-SUR-SEINE, 18 MAART 2021

DE ACCOUNTANT  
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER



Jacobs, HGF Limited, The Insolvency Service - Leeds - Verenigd Koninkrijk - Aangekocht op 9 augustus 2019

# Compliance en Internal Audit Report

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

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

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

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

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

### Risicobeheer

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

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

### DE OPZET VAN DE INTERNE CONTROLE

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

Het ingevoerde controlesysteem steunt op drie niveaus:

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

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

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

De inspecties worden uitgevoerd volgens een jaarlijks inspectieplan en kunnen worden aangepast of versterkt naar gelang van de ontwikkeling van de activiteit en van de regelgeving. In het controleplan 2020 zijn derhalve nieuwe wettelijke verplichtingen opgenomen, waaronder bijvoorbeeld de vereisten van de vijfde Europese richtlijn betreffende de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

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

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

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

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

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

worden geformuleerd en opgevolgd.

### DE ORGANISATIE VAN COMPLIANCE

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

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

Alle contractuele documenten, evenals alle promotionele of informatieve documenten, moeten worden onderworpen aan een verplichte analyse a priori. De bestudering van de documentatie van CORUM XL wordt gearchiveerd in een softwareprogramma dat het mogelijk maakt de overeenkomsten of afwijzingen van de naleving te registreren. Ter informatie: elk jaar worden ongeveer 600 verschillende documenten onderzocht.

Bovendien heeft het compliance-team een systeem voor de verwerking van schadeclaims opgezet waarmee het de aanvragen van elk van onze klanten afzonderlijk kan controleren. Bovendien worden ook de externe fraudes van de potentiële slachtoffers aan een specifieke follow-up onderworpen.

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

### REGELGEVINGSONDERSTEUNING VOOR OPERATIONELE TEAMS

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

In het kader van het bestaande opleidingsplan krijgt elke werknemer die een specifieke functie aanvaardt, bij zijn indiensttreding een op maat gesneden ethisch interview. Alle medewerkers hebben ook opleiding en bewustmaking gekregen voor het jaar 2020, met name de jaarlijkse opleiding over de strijd tegen het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en de opleiding over cyberveiligheid, die in dit bijzondere jaar des te belangrijker is.

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

Zij garandeert een billijke behandeling van de beleggers en

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

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

Er wordt op gewezen dat CORUM Asset Management in het kader van haar beleggingsbeleid niet tegelijkertijd rekening houdt met criteria op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur.

Het via de fondsen gevoerde beheer wordt niet door deze beginselen gedictieerd of beperkt. De beheermaatschappij voert haar beleggingsbeleid echter met bijzondere aandacht voor milieu- en sociale normen en hecht veel belang aan het "groene" karakter van haar activa.

### DE UITDAGINGEN VAN 2021

In het digitale tijdperk blijft CORUM Asset Management instrumenten inzetten die de digitalisering van haar systeem mogelijk maken, met name controles op het eerste en tweede niveau. Er worden nog steeds gesprekken gevoerd met een aantal start-ups die gespecialiseerd zijn in REGTECH, om de digitale spelers te identificeren die de automatisering van het interne controlesysteem mogelijk zullen maken.

Er wordt een evaluatie uitgevoerd om na te gaan hoe niet-financiële criteria (milieu, sociale aspecten en governance) en duurzaamheidsrisico's in de strategie van CORUM Asset Management kunnen worden geïntegreerd.

### Wijzigingen in de regelgeving

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

Het jaar 2020 werd ook gekenmerkt door de operationele invoering van de 5e Europese richtlijn betreffende de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, die de risicogebaseerde benadering bij het aangaan van een relatie met een cliënt, huurder of tijdens vastgoedtransacties heeft versterkt.

Ook de Algemene Verordening Gegevensbescherming heeft een sterke impact gehad op het systeem in 2020, met de versterking van de IT-beveiliging in een context van thuiswerken en de sterke digitalisering van processen en relaties met derden. De plicht om partners te informeren en de

bescherming van persoonsgegevens vormen de kern van onze dagelijkse zorg, evenals de beveiliging van de gegevens van onze cliënten. Daarom is het regelmatig herziene beleid inzake gegevensbescherming beschikbaar op de website.

### Beheer van liquiditeit en schulden

Om de liquiditeit van de SCPI te volgen en te anticiperen op illiquiditeitsrisico's, voert CORUM Asset Management regelmatig "stresstests" uit om de impact te beoordelen van een tijdelijke onbalans tussen de betalingsverplichtingen en een betrekkelijk beperkte liquiditeit als gevolg van het vastgoed in de portefeuille en in voorkomende gevallen, van wisselkoersen. De moeilijkheid om aan terugkoop- en/of doorverkoopverzoeken te voldoen of een eventueel daaruit voortvloeiend liquiditeitsprobleem wordt daarom regelmatig geëvalueerd en getest. Deze stresstests worden op grond van de aard en de eigenschappen van CORUM XL, haar beleggingsstrategie, liquiditeitsprofiel, beleggerscategorie en terugkoopbeleid regelmatig uitgevoerd.

De Gewone Algemene Vergadering van 25 juni 2020 heeft het maximumbedrag aan bankleningen of voorschotten in rekening-courant dat de beheermaatschappij voor rekening van de vennootschap kan aangaan, vastgesteld op € 1.200 miljoen en heeft de vennootschap toegestaan alle waarborgen te verstrekken die nodig zijn voor het aangaan van deze leningen, met name in de vorm van hypotheek of dekkingsinstrumenten, tot een limiet van 40% van de geschatte waarde van de vastgoedactiva, vermeerderd met de aangetrokken middelen na aftrek van de kosten die nog niet geïnvesteerd zijn. De schuldratio van CORUM XL bedroeg op 31 december 2020 18,8%.

### Beheer van het eigen vermogen

De AIFM-richtlijn heeft het gereglementeerde eigen vermogen verhoogd, dat met nieuw kapitaal of door een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering moet worden aangevuld. CORUM Asset Management heeft bijgevolg het gereglementeerd eigen vermogen verhoogd op grond van de bedrijfsactiviteit en uitstaande saldi en ziet er jaarlijks pop toe dat het gestegen eigen vermogen afgestemd is op de aard van de risico's.

### Onafhankelijke taxatie

Een onafhankelijke taxateur is aangesteld voor een onafhankelijke taxatie van de activa van de fondsen. CORUM XL doet eerst een beroep op een taxateur die voldoet aan alle eisen en garanties van de bedrijfstat. Deze taxeert om de vijf jaar het vastgoed in bezit en actualiseert deze waarden in de vier volgende jaren. Vervolgens worden het vastgoed en de financiële activa (een uiterst kleine component) op onafhankelijke wijze getaxeerd op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams.

### Informatie aan de aandeelhouders

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

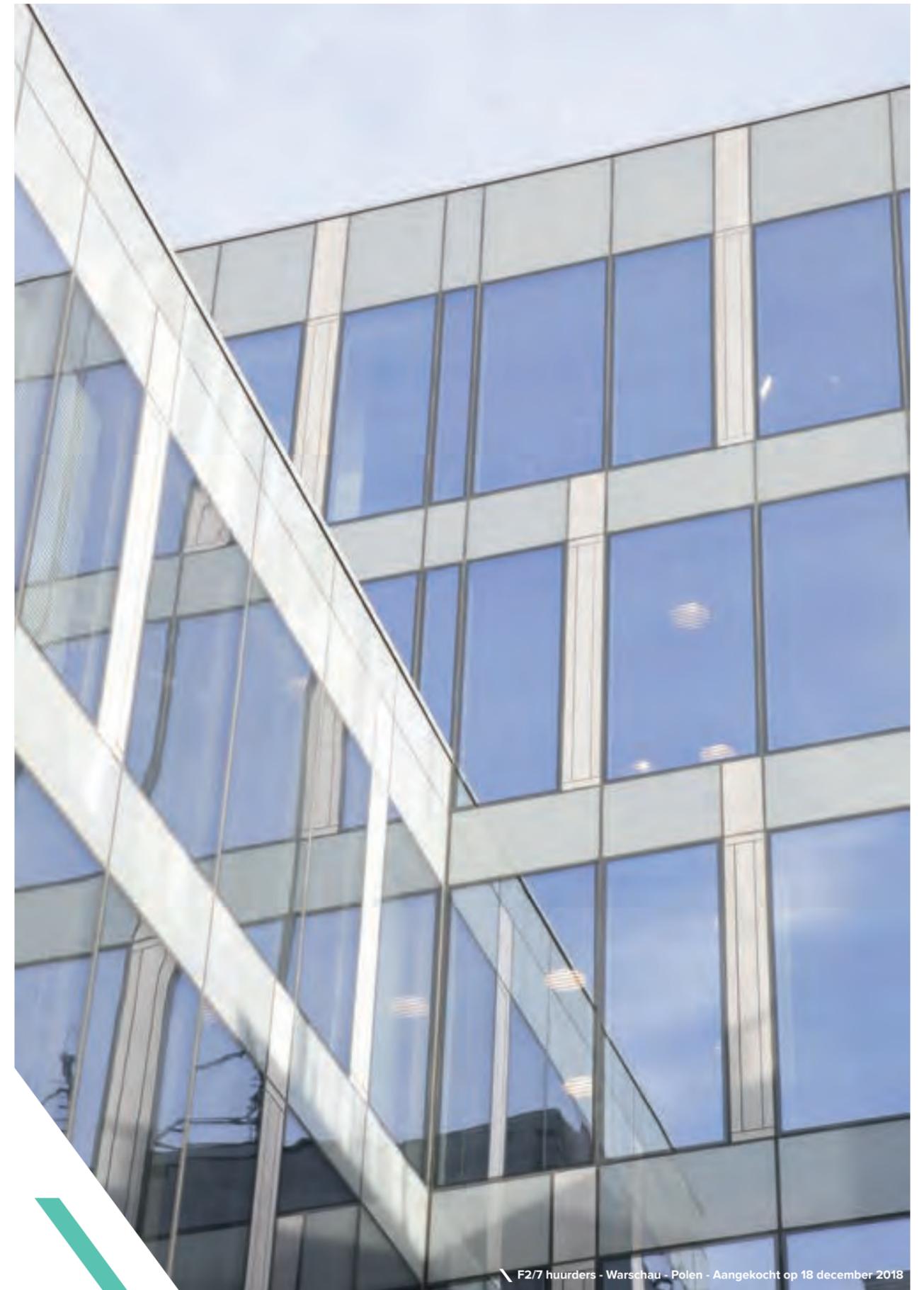
### Beloningsbeleid

De beheermaatschappij CORUM Asset Management heeft het beloningsbeleid voor alle medewerkers gebaseerd op het voldoen aan kwantitatieve en kwalitatieve, individuele en collectieve criteria, rekening houdend met de organisatie, bedrijfsactiviteiten en beheerde activa, waarbij de voorkeur niet uitgaat naar het nemen van risico's, in overeenstemming met de regelgeving. Dit beleid wordt jaarlijks gecontroleerd en opnieuw bekeken.

In overeenstemming met artikel 22 van AIFM-richtlijn 2011/61/EU bestaat het beloningsbeleid van de beheermaatschappij uit een vast en een variabel gedeelte. Voor elke begunstigde voldoet de bruto variabele beloning aan objectieve en cumulatieve criteria en deze wordt jaarlijks toegekend op basis van specifieke criteria en individuele doelstellingen die voortvloeien uit financiële en niet-financiële criteria en op basis van de doelstellingen die tijdens jaarlijkse gesprekken zijn vastgelegd:

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

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedroeg in het boekjaar € 6.136.000 bruto voor 74 begunstigden. Dit bedrag bestaat uit voor 83% uit vaste vergoedingen en voor 17% uit variabele vergoedingen. De bruto vergoedingen van het genoemde personeel (beheerders, leidinggevenden, senior managers, risiconemers, verkooppersoneel) in de zin van de AIFM-richtlijn (34 personen op 31-12-2020) bedraagt € 865 duizend, waarvan 65% voor senior managers en medewerkers waarvan de activiteiten invloed hebben op het risicoprofiel van de SCPI CORUM XL.



# Conceptresoluties voorgelegd aan de gewone Algemene Vergadering van 20 april 2021

## Binnen de bevoegdheid van de gewone Algemene Vergadering:

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

### EERSTE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering, gehoord hebbende de verslagen van de Beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de Accountant, keurt deze verslagen in hun geheel goed, alsmede de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 zoals voorgelegd, met een nettowinst van € 36.037.563 en een nominaal aandelenkapitaal van € 719.115.619.

De Gewone Algemene Vergadering verleent kwijting aan de Beheermaatschappij en de Raad van Toezicht voor hun taak.

### TWEEDE RESOLUTIE

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

- Nettowinst per 31 december 2020 € 36.037.563,77
- Ingehouden winst € 16.783,82
- Te bestemmen winst € 36.054.347,59
- Dividend € 36.023.257,86
- Ingehouden winst na bestemming € 31.089,73

### DERDE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering keurt de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde goed zoals ze worden voorgesteld, namelijk:

	Totaal voor de SCPI	Per aandeel
Boekwaarde	€ 764.139.816,23	€ 159,39
Liquidatiewaarde	€ 734.044.872,20	€ 153,11
Vervangingswaarde	€ 905.388.188,06	€ 188,85

### VIERDE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering neemt, na lezing van het bijzonder verslag van de Accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen bedoeld in artikel L.214-106 van de Franse Monetaire en Financiële Code, akte van dit verslag en keurt de inhoud ervan goed.

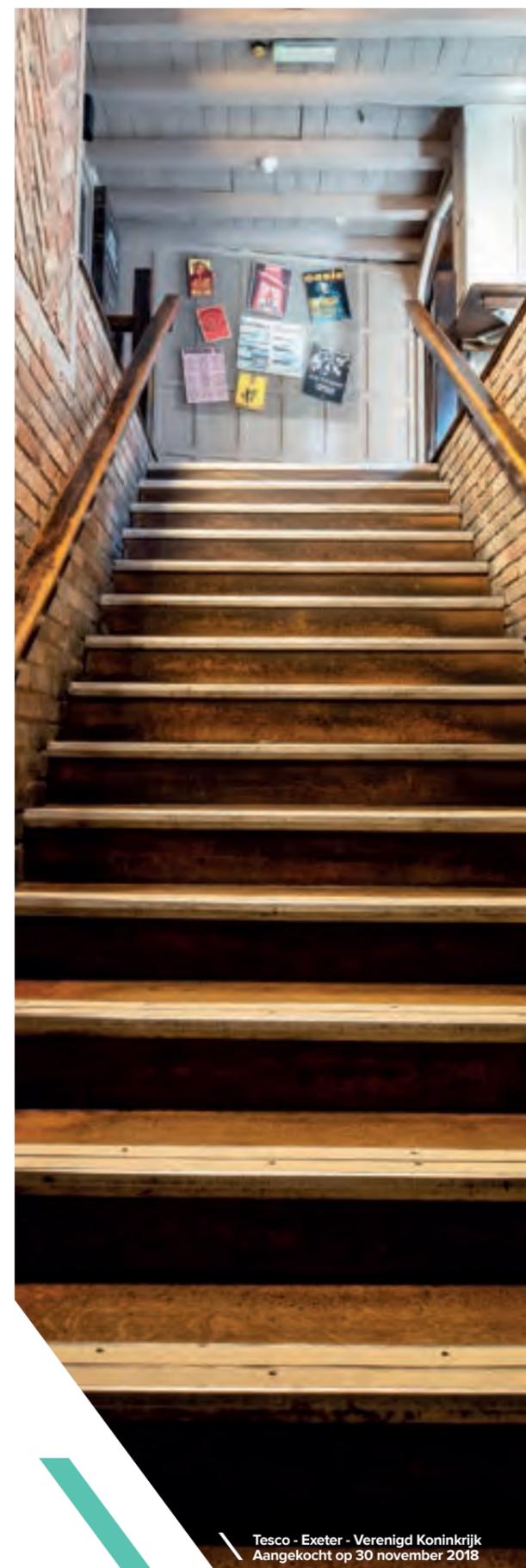
### VIJFDE RESOLUTIE

Overeenkomstig artikel 18 van de statuten stelt de Gewone Algemene Vergadering, op voorstel van de Beheermaatschappij, de totale vergoeding die aan de Raad van Toezicht wordt toegekend voor de activiteiten van zijn leden voor het jaar 2021 vast op € 4.000. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt presentiegeld, waarvan het jaarlijkse bedrag wordt vastgesteld door de Algemene Vergadering en dat pro rata temporis over de leden wordt verdeeld naar gelang hun aanwezigheid op de vergaderingen.

De leden van de Raad van Toezicht hebben tevens recht op vergoeding van de reiskosten die zij in de uitoefening van hun functie maken, tegen overlegging van bewijsstukken.

### ZESDE RESOLUTIE

De Gewone Algemene Vergadering verleent aan de houder van het origineel, een uittreksel of een afschrift van deze onderhandse akte waarin de besluiten van de Algemene Vergadering zijn opgenomen, alle volmachten om alle formaliteiten en openbaarmakingen te verrichten waarin de wet en de geldende reglementen voorzien en die hieruit kunnen voortvloeien of resulteren.



Tesco - Exeter - Verenigd Koninkrijk  
Aangekocht op 30 november 2018

## 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

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

De mandaten van drie jaar van de leden van de Raad van Toezicht verstrijken tijdens de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarop de jaarrekening van het boekjaar 2022 wordt behandeld.

### CORUM XL

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

### Taxateur

CBRE Valuation  
141-151 rue de Courcelles  
75017 Parijs, Frankrijk

Het mandaat van dit bedrijf verstrijkt op de datum waarop de Algemene Aandeelhoudersvergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2023 is afgesloten.

### Beheermaatschappij

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

### Accountants

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

### PLAATSVERVANGEND ACCOUNTANT

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

Hun mandaten verstrijken na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarin de jaarrekening van het boekjaar 2025 wordt goedgekeurd.

### Bewaarder

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

# Corum hijst de zeilen

## Na de leegte, de opleving!

2021, EEN JAAR IN DIENST VAN HET COLLECTIEF

### Waarom zeilen?

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

“Dit 4-jarig project met Nicolas Troussel is symbolisch voor onze aanpak van beleggingsoplossingen: geen resultaten zonder investeringen op lange termijn. Het is dit idee dat wij met het grote publiek willen delen.”

FRÉDÉRIC PUZIN  
VOORZITTER CORUM

### Terugblikken op 2020

Ons doel was om in 2020 de bouw van de nieuwe IMOCA CORUM L'Épargne te voltooien en in de best mogelijke omstandigheden aan de start van de Vendée Globe te verschijnen. Nicolas Troussel vertrok op 8 november 2020 vanuit Les Sables-d'Olonne, en had een opmerkelijke start, hij ging aan de leiding bij het eerste markeringspunt. Helaas verloor de boot op de negende racedag haar mast, terwijl ze op de zevende plaats lag, waardoor Nicolas zich moest terugtrekken. Deze deelname aan de Vendée Globe zal het merk echter veel zichtbaarheid hebben gegeven. De boot wordt momenteel verbouwd om haar raceprogramma te kunnen voortzetten.

### Een legendarisch duo voor 2021

Om de ambities van dit programma waar te maken, zal een eersteklas teamgenoot in 2021 aan de zijde van Nicolas staan: Sébastien Josse. Hij maakt al deel uit van het CORUM Sailing team in 2020 en nam deel aan de Vendée Globe voorbereidingscampagne. Sébastien is een bekend en erkend oceaandrager. Vendée Globe, Route du Rhum, Volvo Ocean Race, transatlantische en rond de wereld races in monohulls en multihulls, single-handed of met een bemanning: hij is een groot zeiler met een unieke ervaring op het hoogste niveau.



NICOLAS  
TROUSSEL  
SCHIPPER  
CORUM  
L'ÉPARGNE



SEBASTIEN  
JOSSE  
CO-SCHIPPER  
CORUM  
L'ÉPARGNE

## Een ambitieus sportprogramma in 2021

Mei/juni

The Ocean Race Europe (met bemanning)

8-10 augustus

Rolex Fastnet (dubbel)

15-19 september

Défi Azimut (dubbel)

November

Transat Jacques Vabre (dubbel)



# CORUM INVESTMENTS

Herengracht 338 • 1016 CG Amsterdam

Tel. +31 20 237 19 10

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

