



# Rechenschaftsbericht gemäß § 9 Z 4 KMG 2019

Corum XL SCPI

Stand: **Juni 2023**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers</b>	2
<b>II. Angaben über das Vermögen</b>	8
A. Veranlagung je Immobilie	18
B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, Je Veranlagungsgemeinschaft	18
C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)	18
D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht	18
E. Veranlagungsreserven getrennt nach der jeweiligen Form	18
F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten	18
<b>III. Ausschüttung je Veranlagung</b>	19
1. Gesamtvolumen der Veranlagungen	19
2. Stückelung	19
3. Jahresergebnis	19
4. Ausschüttung je Veranlagung	19
<b>IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung</b>	19
1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung	19
2. Vermögen je Veranlagung	19
3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode	19
<b>V. Erläuterungen</b>	20
<b>VI. Publizitätsbestimmungen</b>	21
<b>VII. Bestätigungsvermerk</b>	22

## I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

### Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

CORUM XL SCPI ("**CORUM XL**" oder die „**Gesellschaft**“) ist eine französische Gesellschaft in der Rechtsform einer offenen Immobilienanlagegesellschaft (Société Civile de Placement Immobilier, "**SCPI**") und ist daher nach französischem Recht buchführungspflichtig.

Gemäß dem Schema C., I., B. in Anlage C zum Kapitalmarktgesetz 2019 („**KMG 2019**“) wird im Folgenden die Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen französischen Vorschriften beschrieben.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der Jahresbericht 2022 (im Folgenden auch Jahresabschluss) von CORUM XL im Original in französischer Sprache veröffentlicht worden ist. Die in diesem Rechenschaftsbericht enthaltenen Informationen beruhen hingegen auf der deutschsprachigen Übersetzung des Jahresberichts. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelnen Begriffen (insbesondere Rechtsbegriffen) in der deutschen Übersetzung nicht exakt die gleiche Bedeutung beigemessen werden kann wie im französischen Ausgangstext.

Die Gesellschaft ist zur Anwendung des allgemeinen, an SCPI angepassten Buchungsplans (plan comptable) (Artikel L.214-109 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs) gemäß den durch Erlässe festgelegten Modalitäten verpflichtet.

Die Gewinnermittlung wurde in Übereinstimmung mit folgenden Konventionen und Regeln französischen Rechts erstellt:

- nach den Bestimmungen der geänderten Verordnung ANC Nr. 2014-03 vom 5. Juni 2014 über die allgemeinen Buchhaltungsgrundsätze (plan comptable), insbesondere, im Hinblick auf die Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, des Grundsatzes der Unternehmensfortführung, des Grundsatzes der Bewertungsstetigkeit und der Periodenabgrenzung;
- nach den besonderen Regeln für *Sociétés Civiles de Placement Immobilier* (SCPI), gemäß § 2 von Artikel L.214-1 und den Artikeln L.214-86 bis 214-120 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs und der Vorschrift ANC Nr. 2016-03 vom 15.4.2016 (mit Erlass vom 7. Juli 2016 bewilligt).

Gemäß den Bestimmungen in Artikel 121-1 der Vorschrift ANC Nr. 2016-03 umfasst der Jahresabschluss von SCPI folgende Elemente:

- eine Vermögensaufstellung;
- eine Eigenkapitalveränderungsrechnung;
- eine Aufstellung der außerbilanziellen Forderungen;
- eine Gewinn- und Verlustrechnung; sowie
- einen Anhang.

Die im Folgenden dargestellte Bilanz von CORUM XL zum 31. Dezember 2022 und deren Gewinn- und Verlustrechnung, die einen Zeitraum vom 1. Jänner 2022 bis zum 31. Dezember 2022 abdeckt, sind unter Beachtung dieser französischen Rechtsvorschriften erstellt worden.

Die folgende Darstellung des Jahresabschlusses 2022 samt Anhang zum Jahresabschluss ist dem deutschsprachigen Jahresbericht (Übersetzung aus dem Französischen) von CORUM XL entnommen (siehe Seite 38 bis 41 des Jahresberichts 2022).

# JAHRESABSCHLUSS

## JAHRESABSCHLUSS

### Vermögensaufstellung (in Tausend EUR)

	2022		2021	
	Bilanzwert	Geschätzter Wert	Bilanzwert	Geschätzter Wert
Mietimmobilien <sup>[1]</sup>	1.530.302	1.486.704	1.151.444	1.173.963
Anlagen im Bau	39.055	39.055	970	970
Kapitalbeteiligungen	0	0	9.437	9.550
Transitorische Passiva	0	0	0	0
Rückstellungen im Zusammenhang mit den Immobilienanlagen	-3.498	0	-1.013	0
<b>SUMME IMMOBILIENANLAGEN</b>	<b>1.565.858</b>	<b>1.525.759</b>	<b>1.160.838</b>	<b>1.184.483</b>
Anlagevermögen	0	0	0	0
Mieter	13.172	13.172	8.470	8.470
Sonstige Forderungen	38.381	38.381	73.660	73.660
Finanzanlagen und flüssige Mittel	35.565	35.565	44.107	44.107
Rückstellungen für Risiken und Aufwendungen	-2.710	-2.710	-1.283	-1.283
Finanzverbindlichkeiten	-227.078	-227.078	-238.502	-238.502
Betriebliche Verbindlichkeiten	-44.304	-44.304	-16.216	-16.216
<b>SUMME SONSTIGE BETRIEBLICHE AKTIVA UND PASSIVA</b>	<b>-186.974</b>	<b>-186.974</b>	<b>-129.765</b>	<b>-129.765</b>
<b>SUMME AKTIVE UND PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN</b>	<b>-14.004</b>	<b>-14.004</b>	<b>-8.144</b>	<b>-8.144</b>
<b>BILANZIELLES EIGENKAPITAL</b>	<b>1.364.880</b>	<b>-</b>	<b>1.022.929</b>	<b>-</b>
<b>GESCHÄTZTER WERT DES IMMOBILIENBESTANDS<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1.324.781</b>	<b>-</b>	<b>1.046.574</b>

[1] In diesem Betrag sind die Erwerbskosten enthalten.

[2] Dieser Wert entspricht dem Realisationswert wie in Artikel L. 214-109 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs (ehemals Artikel 11 des Gesetzes Nr. 70-1300 vom 31. Dezember 1970) und Artikel 14 der Verordnung Nr. 71-524 vom 1. Juli 1971 definiert.

**Eigenkapitalveränderungsrechnung (in Tausend EUR)**

	Eröffnungssaldo zum 01.01.2022	Veränderungen	Schlussaldo zum 31.12.2022
<b>KAPITAL</b>	<b>959.408</b>	<b>318.091</b>	<b>1.277.499</b>
Gezeichnetes Kapital	959.408	318.091	1.277.499
<b>EMISSIONSAGIO NETTO</b>	<b>62.301</b>	<b>23.172</b>	<b>85.473</b>
Emissionsagio (vor Steuern)	247.817	90.688	338.506
Emissionsagio mit laufender Zeichnungsfrist	0	0	0
Abzüge vom Emissionsagio	-185.516	-67.517	-253.033
<b>BEWERTUNGSDIFFERENZEN</b>	<b>1.167</b>	<b>715</b>	<b>1.882</b>
<b>RÜCKLAGEN UND GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>31</b>	<b>21</b>	<b>52</b>
<b>ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES</b>			
Ergebnis zum 31.12.21	52.635	-52.635	0
Abschlagsdividenden zum 31.12.21	-52.613	52.613	0
Ergebnis zum 31.12.22	-	72.050	72.050
Abschlagsdividenden zum 31.12.22	-	-72.076	-72.076
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>1.022.929</b>	<b>341.951</b>	<b>1.364.880</b>

**Außerbilanzielle Forderungen (in Tausend EUR)**

	31.12.2022	31.12.2021
Gesicherte Schuld	313.197	344.474
Verbindlichkeiten aus Immobilienanlagen	49.560	110
Verbindlichkeiten und Forderungen auf Finanzinstrumente	0	0
Gestellte Sicherheiten	1.497	0
Erhaltene Sicherheiten	-56.551	-56.012
Mietavale, Kautionen	0	0
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN (+) / FORDERUNGEN (-)</b>	<b>369.748</b>	<b>400.596</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung (in Tausend EUR)**

	2022	2021
<b>ERTRÄGE AUS DER IMMOBILIENAKTIVITÄT</b>		
Mieten	99.789	70.534
Den Mietern in Rechnung gestellte Kosten	15.990	10.166
Erträge aus Mehrheitsbeteiligungen	0	0
Nebenerträge	1.415	728
Auflösung von Rückstellungen	55	0
Umklassifizierung von Liegenschaftskosten	17.438	8.836
<b>SUMME I: IMMOBILIENERTRÄGE</b>	<b>134.687</b>	<b>90.264</b>
<b>KOSTEN DER IMMOBILIENAKTIVITÄT</b>		
Erfolgswirksam verrechnete Aufwendungen	15.990	10.166
Größere Wartungsarbeiten	135	60
Aufwendungen für Pflege und Reparaturen des Mietimmobilienbestands	0	0
Zuführung zu den Rückstellungen für größere Wartungsarbeiten	2.574	363
Zuführung zu den Abschreibungen und Rückstellungen von Immobilienanlagen	0	0
Sonstige Liegenschaftskosten	23.666	10.170
Aufwendungen aus nicht realisierten Käufen	62	37
Wertminderung von Mehrheitsbeteiligungen	0	0
<b>SUMME II: LIEGENSCHAFTSKOSTEN</b>	<b>42.426</b>	<b>20.795</b>
<b>ERGEBNIS DER IMMOBILIENAKTIVITÄT A = (I-II)</b>	<b>92.261</b>	<b>69.469</b>

...

**Gewinn- und Verlustrechnung (in Tausend EUR) (Fortsetzung)**

	2022	2021
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
Auflösung von betrieblichen Abschreibungen	0	0
Auflösung von betrieblichen Rückstellungen	3.241	2.005
Umklassifizierung von Betriebsaufwand <sup>[1]</sup>	50.079	36.935
Auflösung von Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	0	0
<b>SUMME I: BETRIEBSERTRAG</b>	<b>53.320</b>	<b>38.941</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		
Gebühren der Verwaltungsgesellschaft <sup>[2]</sup>	63.968	47.228
Betriebsaufwand der Gesellschaft	0	0
Sonstiger Betriebsaufwand	2.138	1.950
Zuführung zu den betrieblichen Abschreibungen	0	0
Zuführung zu den betrieblichen Rückstellungen	4.568	2.064
Wertminderung von zweifelhaften Forderungen	20	555
Zuführung zu den Rückstellungen für Devisen	100	0
<b>SUMME II: BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>70.794</b>	<b>51.797</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS, AUSSER IMMOBILIENAKTIVITÄT B = (I-II)</b>	<b>-17.474</b>	<b>-12.856</b>
<b>FINANZERTRÄGE</b>		
Dividenden aus Minderheitsbeteiligungen	0	0
Zinserträge von Kontokorrentkonten	0	0
Sonstige Finanzerträge <sup>[3]</sup>	1.573	668
Auflösung von Rückstellungen für Finanzaufwendungen	0	0
<b>SUMME I: FINANZERTRÄGE</b>	<b>1.573</b>	<b>668</b>
<b>FINANZAUFWENDUNGEN</b>		
Aufwendungen für Kreditzinsen	2.965	4.214
Zinsaufwand von Kontokorrentkonten	0	0
Sonstige Finanzaufwendungen <sup>[4]</sup>	1.344	432
Wertminderungen	0	0
<b>SUMME II: FINANZAUFWENDUNGEN</b>	<b>4.310</b>	<b>4.646</b>
<b>FINANZERGEBNIS C = (I-II)</b>	<b>-2.737</b>	<b>-3.978</b>
<b>AUSSERORDENTLICHE ERTRÄGE</b>		
Außerordentliche Erträge	0	0
Auflösung von außerordentlichen Rückstellungen	0	0
<b>SUMME I: AUSSERORDENTLICHE ERTRÄGE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
Außerordentliche Aufwendungen	0	0
Zuführung zu den außerordentlichen Abschreibungen und Rückstellungen	0	0
<b>SUMME II: AUSSERORDENTLICHE AUFWENDUNGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NETTOERGEBNIS (A+B+C+D)</b>	<b>72.050</b>	<b>52.635</b>

[1] Die Umklassifizierung von Betriebsaufwand entspricht den Zeichnungsgebühren.

[2] Mit Zeichnungsgebühren in Höhe von 50.079.000 EUR im Jahr 2022 und 36.935.000 EUR im Jahr 2021.

[3] Sonstige Finanzerträge entsprechen den Verzugszinsen in Höhe von 9.200 EUR und den Wechselkursgewinnen in Höhe von 1.563.000 EUR.

[4] Sonstige Finanzaufwendungen entsprechen den Wechselkursverlusten in Höhe von 1.344.000 EUR.

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der folgende Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil des Abschlusses, der in Übereinstimmung mit folgenden Konventionen und Regeln erstellt wurde:

- o nach den Bestimmungen der geänderten Verordnung ANC Nr. 2014-03 über die allgemeinen Buchhaltungsgrundsätze (*plan comptable général*), insbesondere, was die Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, des Grundsatzes der Unternehmensfortführung, des Grundsatzes der Bewertungstätigkeit und der Periodenabgrenzung betrifft;
- o nach den besonderen Regeln für Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), gemäß §2 von Artikel L. 214-1 und den Artikeln L. 214-86 bis 214-120 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs und der Vorschrift ANC Nr. 2016-03 vom 15. April 2016, mit Erlass vom 7. Juli 2016 bewilligt.

Gemäß den Bestimmungen in Artikel 121-1 der Vorschrift ANC Nr. 2016-03 umfasst der Finanzabschluss von SCPI folgende Elemente:

- o eine Vermögensaufstellung;
- o eine Eigenkapitalveränderungsrechnung;
- o eine Aufstellung der außerbilanziellen Forderungen;
- o eine Gewinn- und Verlustrechnung;
- o einen Anhang.

### Abweichungen

- o von den allgemeinen Regeln für die Erstellung und Darstellung des Jahresabschlusses: keine;
- o von den Grundannahmen, auf denen der Jahresabschluss beruht: keine;
- o von der Anschaffungskostenmethode in der Spalte „Bilanzwert“ der Vermögensaufstellung: keine.

### Klarstellungen zu den Bewertungsmethoden

#### Die wichtigsten Regeln für die Bewertung von Mietimmobilien

Mietimmobilien werden in der Spalte „Bilanzwert“ der Vermögensaufstellung zu ihren Anschaffungskosten ggf. zuzüglich des Werts baulicher Maßnahmen, die zur Förderung der Vermietung erfolgen, gemäß Artikel 213-8 der Vorschrift ANC Nr. 2014-03 ausgewiesen.

#### Verkehrswerte der Immobilien

Gemäß den für CORUM XL geltenden Bestimmungen enthält die Spalte „Geschätzter Wert“ der Vermögensaufstellung den Verkehrswert der Mietimmobilien sowie den Nettowert der anderen Aktiva des Immobilienfonds.

Der so erhaltene Wert entspricht dem in Artikel L. 214-106 und R. 214-157-1 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs definierten Realisationswert.

Die Gutachten und Aktualisierungen werden unter Einhaltung der Regeln des Berufskodex für Immobiliengutachter in Übereinstimmung mit der Empfehlung der französischen Finanzmarktaufsicht AMF und des Conseil de la Comptabilité von Oktober 1995 erstellt.

Der Gutachter bestimmt den Wert einer Mietimmobilie anhand von zwei Methoden:

- o die Methode des direkten Vergleichs unter Bezugnahme auf in der jüngsten Zeit erfolgte, vergleichbare Transaktionen;
- o die Methode der Kapitalisierung des Bruttoertrags, bei der auf diesen ein Kapitalisierungssatz angewendet wird, so dass sich ein Wert ohne Abgaben und Kosten ergibt.

Basierend auf den vom Gutachter ermittelten Werten hat die Verwaltungsgesellschaft die Verkehrswerte einer internen Prüfung unterzogen.

### Abschreibungen und Abzüge vom Emissionsagio

Die Erwerbskosten werden vom Emissionsagio abgezogen. Die an die Verwaltungsgesellschaft gezahlte Zeichnungsg Gebühr wird gemäß den Bestimmungen in den Statuten vom Emissionsagio abgezogen.

## II. Angaben über das Vermögen

### A. Veranlagung je Immobilie

Um die Daten in diesem Rechenschaftsbericht besser mit jenen Daten vergleichen zu können, die von der Gesellschaft in dem Prospekt nach dem KMG 2019 vom 13. Dezember 2019 („**Prospekt**“) veröffentlicht worden sind, werden jene Informationen, die in Anlage C zum KMG 2019, Schema C unter II. Angaben über das Vermögen / A. Veranlagung je Immobilie unter lit a), c), d), e), f), h) und i) angeführt sind, nach dem gleichen Schema veröffentlicht, das auch im Prospekt verwendet wird. Die Darstellung erfolgt in den folgenden Tabellen:

- Tabelle 1 "**Liste der Immobilien zum 31.12.2022**"

- lit a) Lage (Spalte "Ort/Adresse")
- lit c) Errichtungsjahr
- lit d) Anschaffungsjahr (Spalte "Erwerbsdatum")
- lit e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis (Spalte "Kaufpreis") und Nebenkosten (Spalte "Abgaben und Erwerbskosten")
- lit f) vermietbare Fläche

Anmerkung zur Spalte "**Schätzung 2022 in Tsd €**": Bei diesen Angaben handelt es sich um eine Information aus dem Jahresbericht 2022. Diese Angaben stellen reine Schätzwerte dar und sind insbesondere keine Pflichtangabe nach Schema C der Anlage C des KMG 2019. Sie sind daher auch nicht unmittelbar Teil des Rechenschaftsberichts. Die Gesellschaft übernimmt keine Haftung für diese Schätzwerte.

- Tabelle 2 "**Summe der Kosten durchgeführter Arbeiten 2022**"

- lit h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

- Tabelle 3 "**Summe der Kosten geplanter Arbeiten 2023**"

- lit i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

Anmerkung: Die angeführten Kosten geplanter Arbeiten sind in Euro angegeben.

Zu jenen Informationen, die in Anlage C zum KMG 2019, Schema C unter II. Angaben über das Vermögen / A. Veranlagung je Immobilie unter

- lit b) (Größe),
- g) (Art der Betriebskostenverrechnung),

- j) (Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden),
- k)(baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung),
- l) (bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind) sowie
- m (Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad)

finden sich auf Seite 20 dieses Rechenschaftsberichts entsprechende Erläuterungen.

Der Prospekt und weitere Dokumente zu CORUM XL finden sich unter:

<https://www.corum-investments.at/unsere-fonds/corum-xl/dokumente>

**Tabelle 1: Liste der Immobilien zum 31. Dezember 2022**

Bestand im Detail

Errichtungs- jahr	Art	Fläche in m <sup>2</sup>	Erwerbs- datum	Kaufpreis inkl. Maklergebühren + Steuern in Tsd €	Steuern, Abgaben und Erwerbskost en in Tsd €	Kaufpreis ohne Steuern, Abgaben und Erwerbsko sten	Schätz- ung 2022  in Tsd €
<b>NIEDER- LANDE</b>							
<b>BÜROS</b>							
1994	Utrecht - Maarssebroe ksedijk 2	3.557	03.05.2017	5.365	365	5.000	5.200
<b>HANDEL</b>							
2012	Maastricht - Muntstraat 15	545	31.07.2020	3.152	252	2.900	1.600
2012	Rotterdam Lijnbaan - Lijnbaan 52	1.624	31.07.2020	12.933	833	12.100	11.000
1970	NH Hotel Utrecht	18.056	23.09.2022	49.017	4.017	45.000	47.950
<b>SPANIEN</b>							
<b>BÜROS</b>							
2006	Barcelona - Alta	8.366	16.07.2021	25.136	686	24.450	24.800



1995	Madrid - Edificio Nodo	29.114	01.07.2022	71.137	1.267	69.870	70.000
<b>DEUTSCHLAND</b>							
<b>BÜROS</b>							
1999	Oldenburg - Posthalterweg 15	4.600	23.12.2017	7.539	674	6.865	5.080
<b>PORTUGAL</b>							
<b>HANDEL</b>							
2006	Alcochete	1.489	10.04.2018	2.811	66	2.745	3.200
2006	Sesimbra	1.470	10.04.2018	2.780	25	2.755	3.400
<b>LOGISTIK</b>							
2011	Rio Maior – Nobre	9.943	19.07.2021	6.980	580	6.400	6.900
<b>IRLAND</b>							
<b>BÜROS</b>							
2002	Cherrywood - Cherrywood Business Park	7.379	16.09.2020	30.134	2.434	27.700	28.464
2019	Cork - Navigation Square	11.230	20.05.2021	67.078	4.803	62.275	62.900
<b>INDUSTRIE</b>							
2004	Drogheda - Termofeckin Road	1.057	22.09.2017	7.274	174	7.100	7.964
<b>POLEN</b>							
<b>BÜROS</b>							
2017	Poznan - Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11.09.2018	20.410	110	20.300	20.800
2019	Poznan - Nowy Rynek	26.787	12.12.2019	37.369	108	37.261	36.660

2013	Varsovie - Lopuzanska Business Centre	17.965	20.12.2019	35.571	216	35.355	33.580
2020	Varsovie - ul. Tasmowa 10	33.158	16.06.2020	62.274	287	61.987	61.500
2017	Astris - Promienistych 1	13.708	30.12.2020	28.993	155	28.837	29.794
2016	Krakow - Kapelanka	18.586	30.11.2021	54.496	132	54.364	43.404
2014	Krakow - Axis	20.568	30.11.2021	42.385	102	42.283	58.891
<b>HANDEL</b>							
2017	Varsovie - Mangalia 2a	5.813	18.12.2018	21.124	607	20.516	19.161
2017	Chelm - Rejowiecka 179a	8.464	12.12.2019	8.617	19	8.598	8.700
2012	Lublin - Mełgiewska 16	9.705	12.12.2019	9.903	93	9.811	10.200
2012	Swarzedz - Sienkiewiczza 23	7.680	12.12.2019	7.982	19	7.963	8.200
<b>VEREINIGTE S KÖNIGREICH</b>							
<b>BÜROS</b>							
2003	Oldbury - Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14.05.2018	29.055	1.674	27.381	0
2008	Rugby - 1-2 Bailey Road	3.657	17.10.2018	13.583	904	12.678	0
2005	Sheffield - Riverside East	11.093	19.12.2018	28.968	1.676	27.292	0



2005	Glasgow - 45 Roberston street	7.154	15.02.2019	23.572	1.589	25.376	0
2009	Stoke - Shelton Boulevard	8.694	01.07.2019	12.589	828	13.217	0
2003	Leeds - 1 City walk	5.872	09.08.2019	22.516	1.322	21.194	0
1998	Manchester - 1 Dovecote, Old Hall Road	5.861	04.11.2019	17.223	1.038	16.185	0
2011	Cannock - Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.129	22.11.2019	13.551	818	12.733	0
1988	Stockley Park - 2 Roundwood avenue	9.071	26.02.2020	50.823	2.694	48.128	0
1993	Nottingham - 1 Mere Way	2.673	26.06.2020	7.417	453	6.964	0
2001	Leatherhead - Keats House	5.263	22.07.2020	22.731	1.321	21.410	0
1975	Solihull - Lansdowne Gate	5.666	17.08.2020	22.465	1.308	21.157	0
1972	Guildford - Onslow House	8.289	13.10.2020	44.815	2.613	42.202	0
1999	Edinburgh - Lochside Avenue	3.796	02.11.2020	13.148	823	12.325	0
1997	Leeds University - Park Row	2.466	13.11.2020	9.993	596	9.397	0
2014	Maidenhead - The Point	7.251	11.12.2020	45.710	2.507	43.203	0

2015	Reading	2.710	11.02.2021	11.770	669	11.101	0
1990	Newcastle	3.238	30.07.2021	11.986	711	11.276	0
1940	Liverpool - Skyways	18.059	29.10.2021	47.891	2.765	45.126	0
1992	Crawley - Doosan House	12.014	19.01.2022	37.943	2.202	35.741	0
1987	London - 80 Old Street	1.715	02.09.2022	16.481	1.167	15.314	0
1965	Manchester - St James's Tower	8.167	20.06.2022	39.876	2.286	37.590	0
1993	Milton Keynes - Kents Hill - K1	2.497	19.08.2022	7.314	409	6.904	0
1993	Milton Keynes - Kents Hill - K2	3.764	19.08.2022	10.130	529	9.601	0
1993	Milton Keynes - Kents Hill - K3	1.219	09.12.2022	5.751	326	5.426	0
2012	Nottingham - Trinity House	9.755	31.05.2022	35.036	2.026	33.010	0
2000	Staines - 2 Causeway	4.386	25.11.2022	25.546	1.448	24.098	0
1985	Welwyn Garden City - Albany Place	6.289	24.06.2022	19.042	1.050	17.991	0
1989	Wimbledon - 22 Worple Road	3.703	23.12.2022	36.365	1.775	34.591	0
<b>HANDEL</b>							

2001	Belfast - 40-46 Donegall Place	6.297	11.06.2018	19.885	1.167	18.717	0
1971	Exeter - 223-226 High Street	2.894	30.11.2018	7.138	370	6.768	0
1995	Coalville - Retail Park	5.034	21.09.2018	12.054	855	11.199	0
2005	Glasgow - East Kilbride retail park	5.487	12.04.2019	13.026	882	14.253	0
2013	Basingstoke - Gaston Wood Retail Park	11.111	02.07.2019	24.051	1.402	22.649	0
2006	Cardiff - Shop Unit F, 10-38 The Hayes, The Morgan and Royal	6.362	27.09.2019	12.766	756	12.010	0
2000	Leeds - 65-68 Briggate	1.688	12.11.2019	12.777	752	12.025	0
	<b>GESUNDHEIT</b>						
1920	Hythe - Hythe View	1.612	31.03.2022	7.845	1.910	5.935	0
1920	Hythe - Balgowan House	1.065	31.03.2022	6.180	110	6.070	0
1920	Hythe - Saltwood Care Center	2.651	31.03.2022	9.138	136	9.002	0
1850	St Leonards - Mulberry House	2.542	31.03.2022	15.925	203	15.722	0
	<b>INDUSTRIE</b>						
1960	Telford - Hortonwood 37	41.922	02.08.2019	34.102	1.128	32.975	34.393
<b>ITALIEN</b>							
	<b>BÜROS</b>						

1974	Rome - Via Simone Martini	3.687	05.05.2020	8.159	259	7.900	7.520
<b>HANDEL</b>							
1971	Trieste - Viale XX Settembre 20	11.653	05.07.2019	11.710	310	11.400	14.500
<b>BELGIEN</b>							
<b>BÜROS</b>							
2014	Gent - Technologiepark-Zwijnaarde 122	13.608	01.10.2019	27.389	1.763	25.626	28.600
<b>NORWEGEN</b>							
<b>HANDEL</b>							
2019	Elverum - retail park	12.815	15.11.2019	19.702	778	18.924	0
2009	Sandnes - Vestre Svanholmen 13	10.046	23.06.2020	18.611	679	17.933	0
<b>KANADA</b>							
<b>BÜROS</b>							
1964	Mont-Saint-Hilaire - Sir Wilfried Laurier	13.241	16/20/20	16.138	550	15.588	19.200

**Tabelle 2:** Summe der Kosten durchgeführter Arbeiten 2022

Building	Arbeiten - Wartung	mehnjährige Instandhaltung	Investitionen	Insgesamt
OLDENBURG, Posthalterweg 15 Deutschland	173.093,56	29.189,70	-	202.283,26
BELFAST, 40-46 Donegall Place Vereinigtes Königreich	56.824,66	-	-	56.824,66
GENT, Technologiepark-Zwijnaarde 122 Belgien	242,50	-	-	242,50

Rotterdam Lijnbaan, Lijnbaan - Lijnbaan 52 Niederlande	10.757,65	23.799,91	-	34.557,56
EDINBURGH, Lochside Avenue Vereinigtes Königreich	4.297,27	-	-	4.297,27
ASTRIS, Promienistych 1 Polen	9.870,00	-	-	9.870,00
CORK - Navigation Square Irland	-	-	1.534.874,57	1.534.874,57
BARCELONA, Alta Spanien	-	2.197,64	-	2.197,64
KRAKOW, AXIS Polen	441,47	106,45	-	547,92
<b>TOTAL</b>	<b>255.527,11</b>	<b>55.293,70</b>	<b>1.534.874,57</b>	<b>1.845.695,38</b>

**Tabelle 3: Summe der Kosten geplanter Arbeiten 2023**

			2023
Immobilien	Land		Betrag
BARCELONA Alta	Spanien		57.500,00
GENT, Technologiepark-Zwijnaarde 122	Belgien		40.000,00
MAASTRICHT Muntstraat 15	Niederlande		20.000,00
MANCHESTER	Vereinigtes Königreich		122.334,85
OLDENBURG Posthalterweg 15	Deutschland		170.000,00
Rotterdam Lijnbaan - Lijnbaan 52	Niederlande		30.000,00
ROME - VIA SIMONE	Italien		229.501,00
SANDNES Vestre Svanholmen 13	Norwegen		81.138,97
UTRECHT Maarssebroeksedijk 2	Niederlande		53.000,00
WARSAW - Lopuzanska	Polen		2.731,17
Madrid	Spanien		150.000,00
Manchester Saint James´ Tower	Vereinigtes Königreich		1.961.579,44
NH Hotel Utrecht	Niederlande		350.000,00

**Erläuternd wird im Folgenden noch ausgeführt:**



- Zu lit b): Im Zusammenhang mit "Größe" ist darauf hinzuweisen, dass das maßgebliche Kriterium die vermietbare Fläche ist. Diese wird in der Tabelle "**Liste der Immobilien zum 31.12.2022**" (Seiten 9 ff, "Fläche") dargestellt.
- Zu lit g): „Art der Betriebskostenverrechnung“: Die entsprechende Beteiligung der Mieter an den Betriebskosten und an den laufenden öffentlichen Abgaben wird den Mietern in Form der Jahrespauschalverrechnung mit der laufenden Miete vorgeschrieben. Basierend auf den Gesamtkosten des Vorjahres werden monatlich gleich bleibende Pauschalraten vorgeschrieben.
- Zu lit j): Kosten der Verwaltung soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden: An Kosten der Verwaltung ist ein Betrag in Höhe von EUR 2.138.000,00 angefallen.
- Zu lit k): Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung: es bestehen keine baubehördlichen Auflagen.
- Zu lit l): Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind: Es bestehen keine bürgerlichen oder sonstigen Belastungen.

<b>Gesicherte Schuld (in Tausend EUR)</b>				
<b>Kreditlinie</b>	<b>Art der Sicherheit</b>	<b>Aktiva</b>	<b>Beträge der gestellten</b>	<b>Sicherheiten</b>
Standard Life Investments Limited	Eingetragene	Basingstoke /		221.833
	Hypothek	Belfast /		
		Cardiff /		
		Coalville /		
		Exeter /		
		Glasgow /		
		Kilbride /		
		Leeds /		
		Oldbury /		
		Rugby /		
		Sheffield /		
		Stoke /		
		Telford		
Allied Irish Banks, p.l.c.	Eingetragene	Cherrywood		91.364
	Hypothek	/ Navigation Square		

**Verschuldungsgrad (in Tausend EUR)**





		2022	2021
Bankdarlehen		216.494	231.847
Verbindlichkeiten aus Immobilien – Realisationswert		1.364.781	1.046.574
Verschuldungsgrad		16 %	22 %

- Zu lit m): Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad:  
Das gesamte Immobilienportfolio von CORUM XL ist unter einem Versicherungsprogramm abgedeckt (Polizzennummer 144.674.457). Ausgenommen hiervon ist das Vereinigte Königreich, das durch den Versicherer RSA (Polizzennummer RTT324751) gedeckt ist.

Das Versicherungsunternehmen ist die MMA IARD, mit Sitz in 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans. Im Rahmen dieser Versicherung sind auch Schäden durch Feuer abgedeckt. Der unter der oben angeführten Polizzennummer beschriebene Versicherungsschutz besteht bis zu den Versicherungssummen gemäß dem Index der "FEDERATION FRANCAISE DU BATIMENT (F.F.B.)" (Index 965.60).

Alle kombinierten Schäden, alle finanziellen Verluste, alle Ausgaben und Verluste und alle versicherten Verbindlichkeiten (ausschließlich Immobilieneigentümerhaftung) sind begrenzt mit einem allgemeinen "globalen Grenzwert" von bis zu EUR 110.000.000,00 pro Anspruch auf Grundlage eines Entschädigungsmodus. Der "globale Grenzwert" pro Anspruch und pro Ereignis ist nicht indexiert.

## **B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft**

Solche Veranlagungen bestehen nicht.

## **C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung**

Solche Beteiligungen bestehen nicht.

## **D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht**

Solche Vermögensrechte bestehen nicht. Im Übrigen wird auf den Jahresabschluss unter Punkt I verwiesen.

## **E. Veranlagungsreserven getrennt nach der jeweiligen Form**

Solche Veranlagungsreserven bestehen nicht. Im Übrigen wird auf den Jahresabschluss unter Punkt I verwiesen.

## **F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten**

- Geschäftsführungs- und Personalkosten

Der Gesamtbetrag der Bruttovergütungen sämtlicher Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 5.827.000,00 für 58 Vollzeitbeschäftigte. Dieser Betrag setzt sich aus festen Vergütungen mit einem Anteil von 80 % und variablen Vergütungen mit einem Anteil von 20 % zusammen. Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Führungskräfte und Mitarbeiter von CORUM Asset Management, deren Tätigkeiten das Risikoprofil Ihres Immobilienfonds wesentlich beeinflussen, beläuft sich auf EUR 2.133.000,00.

- Sachkosten

Der Betriebsaufwand im Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2022 endete, betrug EUR 70.794.000,00 (siehe 3 dieses Rechenschaftsberichts).

- Betriebsaufwand der Gesellschaft:

Gemäß den Statuten des Immobilienfonds vereinnahmte die Verwaltungsgesellschaft von CORUM XL für das Geschäftsjahr 2022 den Betrag von rund EUR 65.854.000,00, der sich folgendermaßen zusammensetzt:

- o 12,4 % (vor Steuern) für die Eurozone und 15,9 % (vor Steuern) für die Nicht-Eurozone der Mieteinnahmen ohne erhobene Umsatzsteuer, welche der Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsgebühren in Höhe von EUR 15.775.000,00 zugehen;
- o 12 % (inklusive Steuern) des Zeichnungspreises, was einem Betrag von EUR 50.079.000,00 entspricht.

Der sonstige Betriebsaufwand in Höhe von EUR 2.138.000,00 umfasst Honorare und sonstige Kosten.

Im Übrigen wird auf den Jahresabschluss in I. verwiesen.

### III. Ausschüttung je Veranlagung

#### 1. Gesamtvolumen der Veranlagungen

Der Bilanzwert der Immobilienanlagen zum 31. Dezember 2022 betrug EUR 1.565.858.000,00.

#### 2. Stückelung

Die Anzahl der Anteile zum 31. Dezember 2022 beträgt 8.516.662. Diese Anteile verteilen sich auf 40.109 Anleger.

#### 3. Jahresergebnis

Der Jahresabschluss der Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr, das am 31. Dezember 2022 endete, ein Nettoergebnis von EUR 72.050.000,00 aus. Die Gewinn- und Verlustrechnung befindet sich in Punkt I dieses Rechenschaftsberichts.

#### 4. Ausschüttung je Veranlagung

Die im Jahr 2022 dividendenberechtigten Anleger von CORUM XL erhielten eine Dividende in Höhe von EUR 11,28 € je Anteil (Bruttojahresdividende).



## IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

### 1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 beträgt EUR 1.364.880.000,00, wohingegen das bilanzielle Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 im Vergleich dazu EUR 1.022.929.000,00 betrug. Die Berechnung des Gesamtvermögens wird in der Vermögensaufstellung des Jahresabschlusses in Punkt I dargestellt.

### 2. Vermögen je Veranlagung

Für das Vermögen je Veranlagung wird – weil CORUM XL im Wesentlichen nur über Veranlagungen in Immobilien verfügt – auf die Ausführungen bezüglich der Veranlagung je Immobilie verwiesen (Punkt II.A).

### 3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte CORUM XL einen Jahresgewinn von EUR 72.050.000,00. An Anleger wurde eine Dividende von EUR 11,28 pro Anteil ausgeschüttet. Die Dividendenrendite der CORUM XL für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 5,97 % und setzt sich wie folgt zusammen:

- 5,85 % aus den von den Mietern geleisteten Mietzahlungen;
- 0,12 % stammen aus dem Kapitalertrag, der mit dem Verkauf von zwei Immobilien in Finnland realisiert wurde. Die Immobilienverkäufe im Jahr 2022 sind im Jahresbericht 2022 auf Seite 31 dargestellt.

Es ist zu beachten, dass Wertentwicklungen in der Vergangenheit keine Rückschlüsse auf zukünftige Entwicklungen der Gesellschaft oder der Beteiligung an der Gesellschaft zulassen.

## V. Erläuterungen

Es wird auf die Erläuterungen verwiesen, die in den jeweiligen Punkten ausgeführt werden. Darüber hinaus ist aber noch auf einige der wesentlichen Aspekte und Risiken bei einer Veranlagung in CORUM XL in zusammengefasster Form dargestellt werden:

- Anleger werden unmittelbar Gesellschafter von CORUM XL SCPI. Die Veranlagung stellt daher keine Direktanlage in Immobilien dar.
- Der angemessene Anlagebetrag in CORUM XL hängt von den persönlichen finanziellen Verhältnissen, dem Investitionshorizont und der spezifischen Risikobereitschaft individueller Anleger für Immobilieninvestitionen ab. Es handelt sich um eine langfristige Veranlagung mit einem empfohlenen Haltezeitraum für die Anteile zwischen 8 und 12 Jahren.

- Die Veranlagung umfasst das Risiko eines teilweisen oder völligen Kapitalverlusts. Die Gesellschaft kann nicht garantieren, dass Gesellschafter (Anleger) in der Lage sein werden, ihre Anteile zu verkaufen oder dass eine Rücknahme ihrer Anteile ermöglicht wird; der Ausstieg aus der Veranlagung hängt von der Existenz eines Käufers und dessen Bereitschaft ab, die Anteile zu erwerben.
- Anleger sollten bei der Aufnahme von Fremdkapital (z.B. Kredit) für die Veranlagung insbesondere die folgenden Situationen bedenken und berücksichtigen:
  - Es besteht die Möglichkeit, dass anfänglichen Kreditzahlungen kein Einkommen aus der Veranlagung gegenüberstehen.
  - Die Rückzahlung des Kapitalbetrags (bei einem endfälligem Darlehen) ist bei negativer Entwicklung der Immobilienpreise nicht aus der Veranlagung in den SCPI möglich.
  - Im Hinblick auf die Abzugsfähigkeit von Kreditzinsen wird empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren.
  - Dividenden aus der Veranlagung können niedriger sein als die unter einem allenfalls aufgenommenen Kredit zu zahlenden Zinsen. Anleger können daher nicht darauf vertrauen, dass Kreditverbindlichkeiten (samt Zinsen) mit Erträgen aus der Veranlagung in einen SCPI bedient werden können. Wird die Veranlagung mit Kredit finanziert und kommt es anschließend zu einem Zahlungsverzug oder Zahlungsausfall von CORUM XL, hat ein Anleger (der die Veranlagung mit Fremdkapital finanzierte) nicht nur den eingetretenen Verlust hinzunehmen, sondern auch die (noch offenen) Kreditzinsen weiterhin zu bedienen und den Kredit zurückzuzahlen. Wenn kreditfinanzierte Anteile keine ausreichenden Erträge einbringen, um den Kredit zurückzubezahlen oder wenn der Marktwert der Veranlagung (beziehungsweise der Anteile) gesunken ist, wenn der Anleger seine Anteile verkaufen will, hat der Anleger die Differenz zu tragen.
- Renditen von Investitionen in einen SCPI sind von mehreren Faktoren abhängig. So ist die Rendite etwa abhängig von möglichen Dividendenauszahlungen. Die Auszahlung von Dividenden kann nicht garantiert werden und kann aufgrund von Änderungen, unter anderem bei Veränderungen der Immobilienpreise und Mietbedingungen für Immobilien (insbesondere Miethöhen, Leerstände), steigen oder fallen. Die Rendite ist beispielsweise auch von jenem Betrag abhängig, den Anleger für den Fall des Verkaufs ihrer Anteile oder bei Liquidierung des SCPI erhalten. Dieser Betrag kann nicht garantiert werden und hängt von den Immobilienpreisen während des Anlagezeitraums ab.
- Anleger sollten berücksichtigen, dass CORUM XL Kredite bis zu dem von der Gesellschafterversammlung nach den Artikeln 422-225 der allgemeinen Vorschriften der französischen Marktaufsicht (Autorité des marchés financiers, "**AMF**") festgelegten Maximalbetrag aufnehmen darf. Der Höchstbetrag aller aufgenommenen Kredite darf 40 % des bewerteten Werts des Immobilienvermögens plus der Zuflüsse des SCPI und

minus aller noch nicht bezahlten Ausgaben nicht übersteigen. Daher ist der Betrag jenes Erlöses, der bei Liquidierung erzielt wird, allen oder jedenfalls einem Teil von diesen Krediten, die durch den SCPI aufgenommen werden, nachgeordnet.

Die hier angeführten Risiken sind keine abschließende Aufzählung der Risiken im Zusammenhang mit einer Veranlagung in CORUM XL. Anleger sollten in jedem Fall die Risiken im Prospekt (Punkt 5.2.1) aufmerksam lesen und vor einer Entscheidung, Anteile in CORUM XL zu zeichnen, zu verkaufen oder zu halten, berücksichtigen und bedenken.

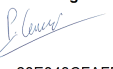
## VI. Publizitätsbestimmungen

CORUM XL hat gemäß § 9 Z 4 und 5 KMG 2019 den geprüften Rechenschaftsbericht mit dem Bestätigungsvermerk innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres, in Ermangelung eines solchen, wie hier, bis zum 30. Juni eines jeden Jahres, nach den Vorschriften über die Veröffentlichung des Prospektes nach § 8 KMG 2019 zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung findet gemäß § 9 Z 5 KMG 2019 iVm § 8 Abs 3 Z 3 KMG 2019 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Emittentin statt. Der geprüfte Rechenschaftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wird somit mit dem Bestätigungsvermerk auf der Website von CORUM XL veröffentlicht. Der Rechenschaftsbericht ist in Papierfassung bei CORUM Asset Management Austria Branch, Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien, während der üblichen Geschäftszeiten kostenlos erhältlich und auf der Website von CORUM XL, <https://www.corum-investments.at/unsere-fonds/corum-xl/dokumente> abrufbar.

Weil CORUM XL SCPI zum Vertrieb an Privatkunden (§ 49 AIFMG) zugelassen ist, wird spätestens zwei Monate nach Ablauf des Halbjahres auch einen Halbjahresbericht erstellt (§ 48 Abs 7 Z 10 AIFMG).

Paris, June 2023

DocuSigned by:  
  
28E843CFADF46A...

---

CORUM XL SCPI unterzeichnet als Emittentin

Vertreten durch Philippe Cervesi als Vorsitzender/Präsident der Verwaltungsgesellschaft CORUM ASSET  
MANAGEMENT S.A.S

## VII. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

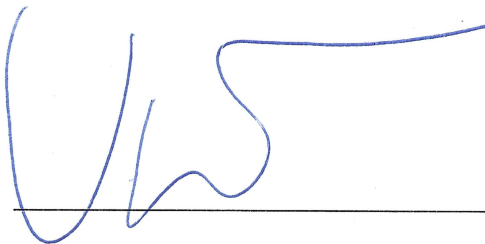
Prüfungsurteil gemäß § 9 Z 4 KMG 2019

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der CORUM XL SCPI für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2022 bis zum 31. Dezember 2022 auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft.

Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

Wien, am 03. Juli 2023

IF TH INTERFIDES Wirtschaftsprüfungs- und SteuerberatungsgmbH

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

vertreten durch:

MMag. Dr. Werner Festa