



JAHR ES BERICHT 2024

Ihre Investition im Überblick

CORUM
XL





DIE ANALYSE DES IMMOBILIENMARKTES

4

01

HIGHLIGHTS

2024 im Überblick	8
Die Auszeichnungen	10

02

ENTWICKLUNG UND INNOVATION

Profil des Immobilienbestands	14
Immobilien in 11 Ländern der Eurozone	16
Im Jahr 2024 erworbene Immobilien	17
Im Jahr 2024 verkaufte Immobilien	21

03

FINANZIELLE ASPEKTE

Kapital- und Anteilspreisentwicklung	24
Finanzdaten	25
Jahresabschluss 2024	28

04

BERICHTE UND BESCHLUSSVORSCHLÄGE FÜR DIE HAUPTVERSAMMLUNG

Bericht der Verwaltungsgesellschaft	44
Bericht des Aufsichtsrats	46
Bericht des Abschlussprüfers	47
Sonderbericht des Abschlussprüfers	49
Bericht über Compliance und interne Kontrolle	50
Beschlussvorschläge für die ordentliche und außerordentliche Hauptversammlung	53

DIE ANALYSE DES IMMOBILIEN- MARKTES

HR Group – Rotterdam – Niederlande
Erworben am 11. April 2023

2024 – ein entscheidendes Jahr für die Optimierung Ihrer Veranlagung

Ihr Immobilienfonds hat im Jahr 2024 erneut sein Renditeziel erreicht und stellt damit die sehr solide Geschäftslage eines Immobilienfonds von seiner Größenordnung unter Beweis. Und trotz des allgemeinen Preisrückgangs am Immobilienmarkt ist sein Bestand im Wert gestiegen. Diese Zuverlässigkeit ist für Ihre Investments von Vorteil!

Der Zinsrückgang setzte sich 2024 fort

Die Bekämpfung der Inflation ist zwar noch nicht vollständig abgeschlossen, im Jahr 2024 wurde aber ein Etappensieg erreicht. In den meisten westlichen Ländern ist die Inflation auf ein angemessenes Niveau^[1] zurückgefallen. Die Eurozone verzeichnete im Dezember 2024 eine jährliche Inflationsrate von 2,4%^[2], während die Teuerung im Oktober 2022 noch auf einem Höchststand von 10,6%^[2] lag. Die Zentralbanken, die für die Steuerung der Geldpolitik eines Staates oder Wirtschaftsraums zuständig sind, konnten die Inflation somit erfolgreich drosseln.

Die Kehrseite der Medaille: Infolge der starken Abbremsung der europäischen Wirtschaft zur Inflationseindämmung rutschten einige Länder in die Rezession ab. Dazu gehört Deutschland. Und Frankreich droht das gleiche Schicksal. Seit Oktober 2024 zeichnet sich im Übrigen eine Stagnation bzw. ein leichter Anstieg^[2] der Inflation ab. Die Lage bleibt also unsicher.

Performanceziel im 8. Jahr in Folge erfüllt

In dem weiterhin instabilen Kontext hat Ihr Immobilienfonds im Jahr 2024 einige Erfolge verbucht. Die erste gute Nachricht: CORUM XL erzielte im letzten Jahr eine Rendite von 5,53% und realisiert somit sein Renditeziel von 5% im 8. Jahr in Folge.

Mit einem verwalteten Vermögen von mehr als 2 Mrd. EUR von über 53.000 Investoren gilt CORUM XL als hochkarätiger Immobilienfonds. Die Erreichung des Renditeziels über einen so langen Zeitraum ist dem opportunistischen Ansatz von CORUM, den Ihr Immobilienfonds europaweit seit über zehn Jahren verfolgt, sowie der gewissenhaften Auswahl der Mieter zu verdanken. Die CORUM-Teams in Frankreich und in den Ländern, in denen Ihr Immobilienfonds Geschäftsstellen unterhält, bemühen sich täglich darum, für Ihre Gebäude solide und zahlungskräftige Mieter auszuwählen. So wird sichergestellt, dass wir unter guten Bedingungen den optimalen Zeitpunkt für den Wiederverkauf abwarten können.

Ihre Gebäude gewinnen an Wert

Die zweite gute Nachricht 2024: Während die Immobilienpreise negativ tendierten, hat der Bestand Ihres Immobilienfonds an Wert gewonnen. Einerseits bestätigt dies, dass Ihr Immobilienfonds attraktive Kaufgelegenheiten zu nutzen weiß. Auch im Jahr 2024 tätigte er umfassende Investments in Immobilien. Für einen Gesamtbetrag von 232 Mio. EUR wurden sechs Gebäude mit Preisabschlägen erworben, deren durchschnittliche Anfangsrendite bei 7,79%^[3] pro Jahr lag. Andererseits konnte dank des erstklassigen Verwaltungsteams von CORUM XL eine hohe Auslastungsquote von stattlichen 96,3%^[4] im Jahr 2024 beibehalten werden.

Mehr Verkäufe für 2025 erwartet

Der Wertanstieg bei Immobilien dürfte sich im Jahr 2025 fortsetzen. Der Zinsrückgang, den wir seit mehreren Monaten in Österreich und Europa beobachten, deutet darauf hin, dass die Immobilienpreise wahrscheinlich wieder steigen werden. Warum? Weil aufgrund der vereinfachten Kreditaufnahme die Käufer langsam an den Immobilienmarkt zurückkehren. Mehr Konkurrenz bedeutet aber auch steigende Preise. Und zwar in einem mehr oder weniger kurzen Zeitraum. Denn in der Immobilienbranche dauert es stets mehrere Halbjahre, bis die Folgen eines Ereignisses spürbar werden.

Außerdem hat Ihr Immobilienfonds mit dem Verkauf von zwei Immobilien im Jahr 2024 einen Kapitalertrag von insgesamt 5,5 Mio. EUR^[5] erwirtschaftet. Er konnte von der Aufwertung des Pfund Sterling (31. Dezember 2023: 1,15 EUR für 1 britisches Pfund gegenüber 31. Dezember 2024: 1,21 EUR für 1 britisches Pfund) und einem Immobilienmarkt profitieren, der auf der anderen Seite des Ärmelkanals wieder an Fahrt aufnimmt. Alles deutet darauf hin, dass sich die Dynamik auch im Jahr 2025 fortsetzen wird. Wir rechnen bereits heute damit, dass sich in den kommenden Monaten weitere Verkaufschancen eröffnen.

[1] Quelle: IWF – „As Inflation Recedes, Global Economy Needs Policy Triple Pivot“.

[2] Quelle: Europäische Kommission.

[3] Anfangsrendite: Rendite einer Immobilie am Tag des Erwerbs, d. h. das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis der Immobilie, einschließlich Maklergebühren und Steuern. Die von CORUM XL seit Auflegung getätigten Investitionen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Anfangsrendite der Immobilien berücksichtigt nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung.

[4] Finanzielle Auslastungsquote: tatsächlich berechnete Mieten / Mieten, die berechnet werden können (einschließlich der mietfreien Zeit). Diese Quote misst die finanzielle Mietperformance.

[5] Gebühr auf Kapitalerträge gemäß dem Prospekt.

E.ON
Nottingham – Vereinigtes Königreich
Erworben am 31. Mai 2021



Mehrere Mieter – Watford – Vereinigtes Königreich
Erworben am 29. Mai 2024

Philippe Cervesi

Partner – Vorsitzender von
CORUM Asset Management



Mélanie Ballu

Partnerin –
Chief Investment Officer
und Generaldirektorin von
CORUM Asset Management





„Dank der Bereitstellung von klaren Informationen kann ich die Herausforderungen und Mechanismen meiner Anlage einfach nachvollziehen. Alles wird unternommen, um vollständige Transparenz sicherzustellen. Und das ist für uns als Investoren äußerst beruhigend. Die Verwaltung der Immobilien ist außerdem beeindruckend effizient. Ich erhalte entsprechend den Prognosen regelmäßige Erträge, die auf eine disziplinierte und kompetente Verwaltung hinweisen. Ich kann CORUM wärmstens all denjenigen empfehlen, die auf der Suche nach einem zuverlässigen und leistungsstarken Immobilienfonds sind.“

Claude R.





01

HIGHLIGHTS

Mehrere Mieter – Watford – Vereinigtes Königreich
Erworben am 29. Mai 2024

2024 IM ÜBERBLICK



Seit 8 Jahren übertrifft CORUM XL die gesetzten Ziele

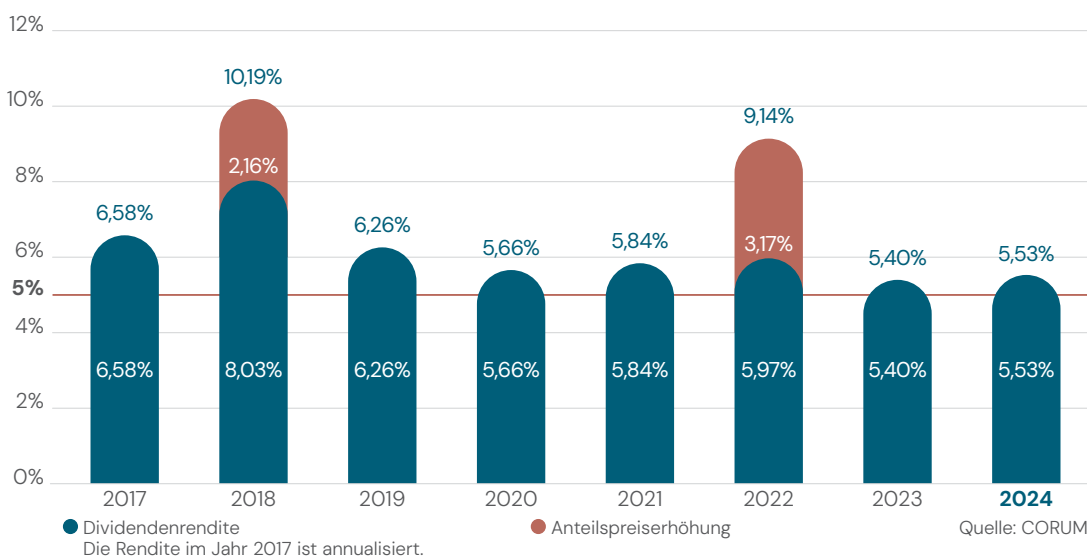
Gesamtrendite Ihres Immobilienfonds CORUM XL

Seit seiner Auflegung im Jahr 2017 übertrifft CORUM XL sein jährliches Renditeziel.



5%

Jährliches Renditeziel von CORUM XL (nicht garantiert)



Die Strategie von CORUM XL seit seiner Auflegung im Jahr 2017 lautet: über die Eurozone hinaus Anlagen tätigen, um die Immobilienzyklen und Währungsschwankungen gewinnbringend zu nutzen. Ihr Immobilienfonds ist seit dem Jahr 2018 im Vereinigten Königreich und seit dem Jahr 2020 auch in Kanada präsent. Dieser Ansatz ermöglicht CORUM XL, wirtschaftlich unsichere Zeiten gut zu überstehen. Der Beleg dafür? Ihr Immobilienfonds konnte jedes Jahr sein Renditeziel übertreffen und im Jahr 2024 ein Plus von 5,53% generieren.

Der Immobilienfonds (SCPI) ist eine langfristige Immobilienanlage, die keine Performance- oder Ertragsgarantie bietet und mit einem Kapitalverlustrisiko und begrenzter Liquidität einhergeht. Die Rücknahme von Anteilen ist nicht garantiert. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit sowie realisierte Investments und Veräußerungen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

 **10,78 EUR**

Bruttojahresdividende je Anteil im Jahr 2024

Die im Jahr 2024 dividendenberechtigten Investoren von CORUM XL erhielten eine Dividende in Höhe von 10,78 EUR je Anteil.

 **4,15%**

Interner Zinsfuß (IZF) über 5 Jahre

Angestrebter interner Zinsfuß über 10 Jahre: 10%

Anhand dieser Kennzahl kann die Gesamtrendite eines Investments gemessen werden, obgleich sich der Geldwert im Laufe der Zeit ändert. Der interne Zinsfuß berücksichtigt nicht nur die vereinnahmten Erträge, die gezahlten Gebühren und die Wertveränderung Ihrer Veranlagung, sondern auch den Zeitfaktor. Momentan ist 1 EUR mehr wert als 1 EUR in einem Jahr, da dieser Euro sofort wieder investiert und vermehrt werden kann.

 **5,53%**

Dividendenrendite von CORUM XL im Jahr 2024

Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Brutto-dividende, vor französischen und ausländischen Abgaben (die vom Fonds im Auftrag der Investoren entrichtet werden), ausgeschüttet für das Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag von 0,21% für CORUM XL im Jahr 2024), dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Januar im Jahr N. Anhand dieser Kennzahl kann die finanzielle Performance von CORUM XL für das Gesamtjahr gemessen und verglichen werden.

KENN- ZAHLEN

 **53.240**

Investoren (+10% vs. 2023)

Seit seiner Auflegung gehören Sie zu den mehr als 53.000 Investoren, die sich für CORUM XL entschieden haben – somit ist die Anzahl der Investoren gegenüber dem Vorjahr um dieselbe Zeit um 4.806 gestiegen. Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie in uns setzen. Und Sie können sicher sein: Bei uns ist Ihre Anlage in den besten Händen.

 **2,046 Mrd. EUR**

Kapitalisierung (+7% vs. 2023)

Die Kapitalisierung entspricht der Anzahl der Anteile zum 31. Dezember 2024, multipliziert mit dem Kaufpreis eines Anteils zum selben Datum. Anhand der Kapitalisierung kann die Größe des Immobilienfonds bestimmt werden. Es handelt sich dabei um den Wert der Veranlagungen, die Sie uns seit der Auflegung Ihres Immobilienfonds im Jahr 2017 anvertraut haben.

Sovereign Housing Association Limited
Basingstoke – Vereinigtes Königreich
Erworben am 26. Mai 2023

DIE AUSZEICHNUNGEN



Die Immobilienfonds von CORUM werden seit ihrer Auflegung von Marktexperten mit Preisen überschüttet.

In 13 Jahren wurde CORUM 85 Mal für die Qualität seiner Immobilienfonds und seines Managements gewürdigt. **Im Jahr 2024 nahm CORUM XL 4 weitere Auszeichnungen entgegen.**



Gestion de Fortune Victoires de la Pierre Papier

Unsere Immobilienfonds werden seit dem Jahr 2018 regelmäßig von der französischen Zeitschrift „Gestion de Fortune“ ausgezeichnet. In diesem Jahr wird CORUM XL als bester internationaler Immobilienfonds gewürdigt.

- **Bester internationaler Immobilienfonds**
(für eine Einlage von über 500 Mio. EUR)
- **Bester Anlegerservice**

Tout sur mes finances Gold

CORUM wird erneut für die Qualität seiner Quartalsberichte und seine transparente Kommunikation ausgezeichnet.

- **Kommunikation – Quartalsbericht**

Good Value for Money

CORUM XL erhält im dritten Jahr in Folge die Auszeichnung „Sélection Premium“ des französischen Versicherungs- und Fondsanbieters „Good Value for Money“. Der Preis würdigt insbesondere die Performance seit Fondsauflegung, die Agilität bei Zu- und Verkäufen sowie Auslastungsquoten von über 99%.

- **Sélection Premium**

*Alle Informationen zu den Auszeichnungen finden Sie auf www.corum-investments.at.
Der Verweis auf einen Preis ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung.
Die Klassifizierungsmethoden stehen bei den Veranstaltern zur Einsicht bereit.*



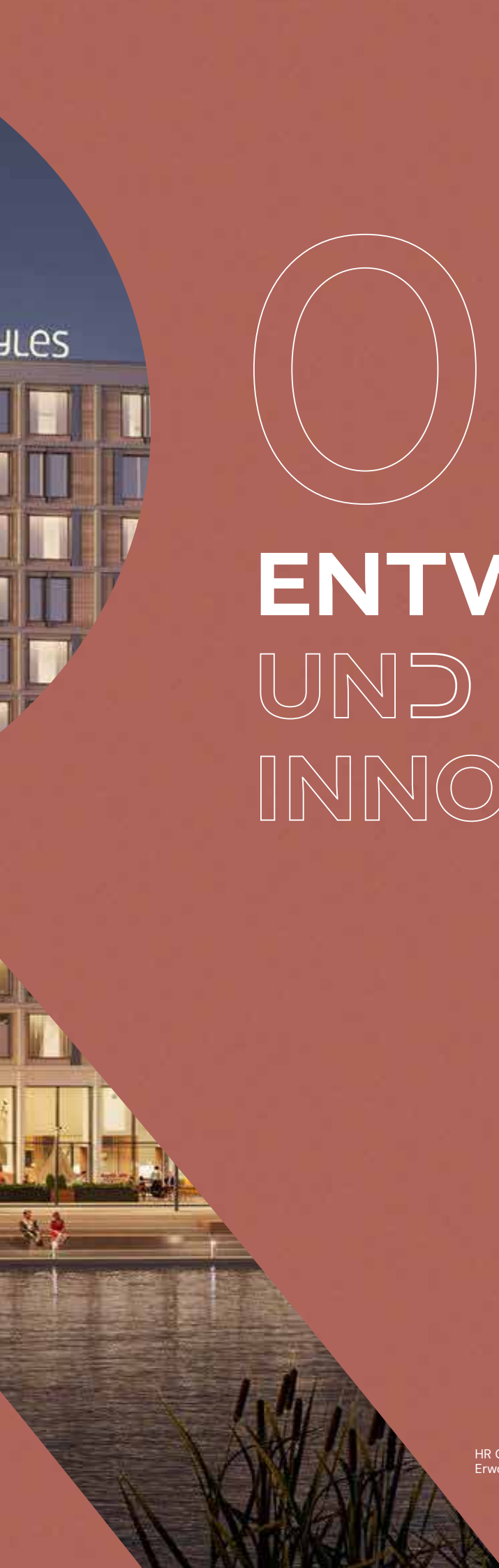
ibis STY



„Gute Kommunikation,
seriöses Unternehmen,
verfügbarer und kompetenter
Kundenberater –
und die Anlageangebote
halten, was sie versprechen.“

Christian G.





02

ENTWICKLUNG UND INNOVATION

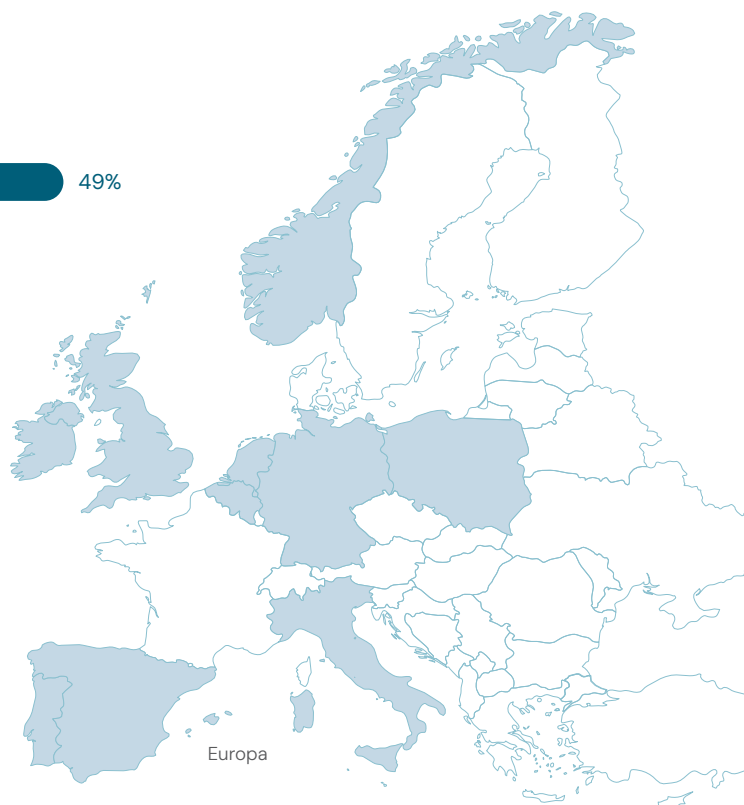
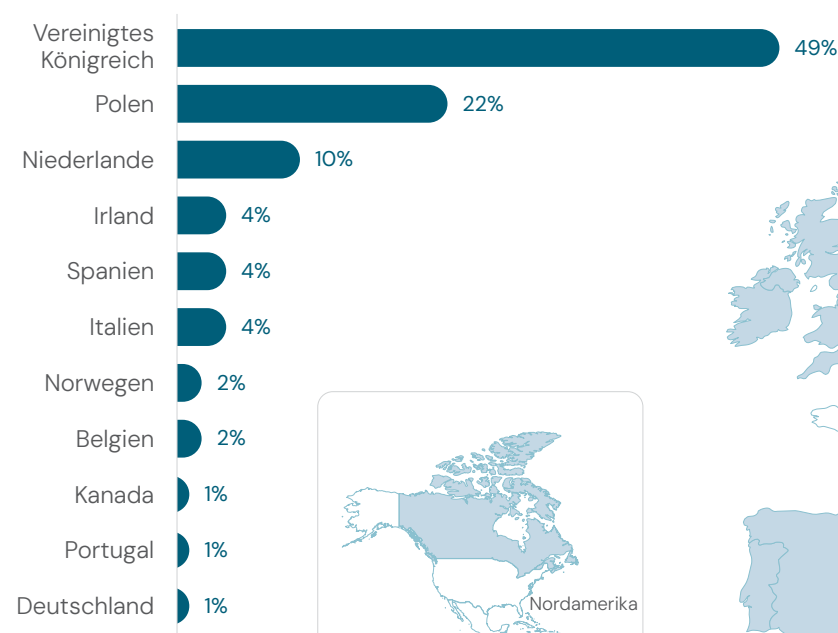
HR Group – Rotterdam – Niederlande
Erworben am 11. April 2023

PROFIL DES IMMOBILIEN-BESTANDS

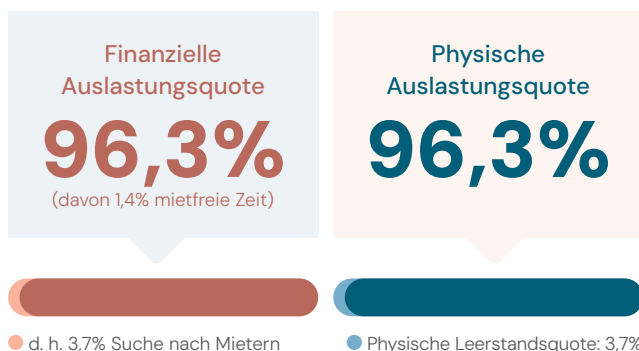


Geografische Verteilung

(% des Verkehrswerts)



Finanzielle^[1] und physische^[2] Auslastungsquote 2024



Unbelegte Räumlichkeiten: 47 Geschäftslokale

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

[1] Beschreibt das Verhältnis zwischen den berechneten Mieten und Mieten, die berechnet werden können (einschließlich der mietfreien Zeit). Diese Quote misst die finanzielle Mietperformance.

[2] Hierbei handelt es sich um den Durchschnitt der physischen Auslastungsquoten der Quartale (Gesamtfläche der vermieteten Immobilien / Gesamtfläche aller Immobilien im Bestand). Jede Verwaltungsgesellschaft wendet ihre eigenen Berechnungsmodalitäten für die physische Auslastungsquote an.

DER IMMOBILIEN- BESTAND AUF EINEN BLICK



82

Anzahl der Immobilienobjekte



211

Anzahl der Mieter



7,33

Jahre, d. h. bis
Mai 2032

Durchschnittliche Dauer,
für die sich die Mieter zur Zahlung
ihrer Miete verpflichtet haben



687.670 m²

Gesamtfläche

(davon leerstehende Fläche: 34.622 m²)

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

(% des Vermögensbestands)



61%

Büros^[3]



16%

Geschäftslokale



13%

Hotels



5%

Industrie
und Logistik



2%

Gesundheitswesen



2%

Bildung

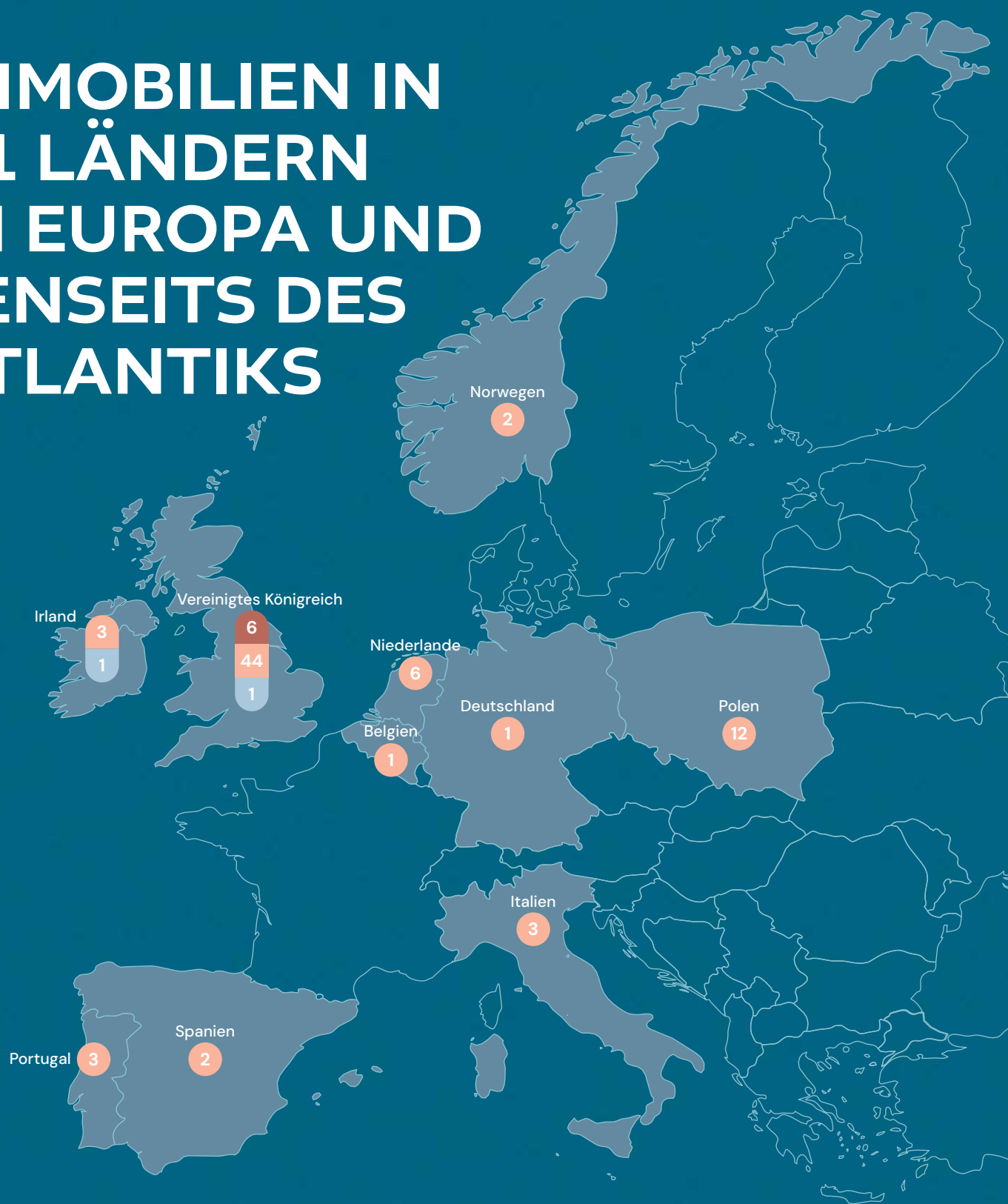


1%

Parkplätze

[3] Mieter, die über mehr als dreißig Geschäftsfelder diversifiziert sind: u. a. Finanzdienstleistungen, Energie, Pharmaindustrie, Videospiele, Onlinehandel, Verkehr

IMMOBILIEN IN 11 LÄNDERN IN EUROPA UND JENSEITS DES ATLANTIKS



● Anzahl der 2024 getätigten Investments

● Anzahl der vor 2024 getätigten Investments (ohne Verkäufe)

● Anzahl der 2024 getätigten Verkäufe



IM JAHR 2024 ERWORBENE IMMOBILIEN

Die von CORUM XL im Laufe des Jahres getätigten Investitionen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Anfangsrendite entspricht dem Verhältnis zwischen der Jahresmiete und dem Kaufpreis einschließlich Maklergebühren und Steuern einer Immobilie.

Vereinigtes Königreich

Mehrere Mieter
Glasgow

Erworben am 24. April 2024



Preis: 56 Mio. EUR
Anfangsrendite^[1]: 8,8%

Fläche: 13.323 m²
Art: Büros
**Verbleibende Laufzeit
des Mietvertrags:** 6 Jahre
Mieter: u.a. Global Media
Group, CMS, Skyscanner und
Capgemini

Das 1 West Regent Street, das an einen „Mini-Wolkenkratzer“ erinnert, sticht zwischen den für die Glasgower Innenstadt typischen roten Sandsteingebäuden deutlich hervor. Seine zehn vollständig verglasten Stockwerke überragen das Zentrum der schottischen Hauptstadt und drittgrößten Stadt im Vereinigten Königreich.

Die Umweltqualität der Immobilie, Baujahr 2015, wurde durch eine Reihe von Gütesiegeln bestätigt. Als weiterer bedeutender Vorteil ist die zentrale Lage des Hotels zu nennen. Diese strategische Lage ist für jedes Unternehmen von Bedeutung, das sich im Herzen von Glasgow niederlassen möchte.

Mit einer Bürofläche von 12.500 m², einer Ladenfläche im Erdgeschoss von 800 m² und den 40 überdachten Stellplätzen ist das Gebäude an neun Mieter mit einer Restmietlaufzeit von im Schnitt über sechs Jahren vermietet. Zu den Mietern gehören unter anderem: CMS, ein Koloss in der Welt der Wirtschaftsanwälte mit einem Netzwerk von 19 internationalen Kanzleien; und Capgemini, ein weltweit führendes Unternehmen für Beratung, IT-Dienstleistungen und digitale Transformation.

Vereinigtes Königreich

Mehrere Mieter
Watford

Erworben am 29. Mai 2024



Preis: 24 Mio. EUR
Anfangsrendite^[1]: 8,4%

Fläche: 4.400 m²
Art: Büros
**Verbleibende Laufzeit
des Mietvertrags:** 5 Jahre
Mieter: u.a. PwC,
Rontec Roadside Retail
and 15 Marketing

Die Stadt Watford befindet sich rund 30 km von London entfernt. Ihre neue Immobilie befindet sich in der Clarendon Road, einer der Hauptverkehrsadern der Stadt, die vor kurzem aufgewertet und verschönert wurde. Das im Jahr 1999 errichtete „Forty Clarendon Road“ wurde im Jahr 2020 vollständig überholt, um den Bedürfnissen der Nutzer zu entsprechen. Nach der Renovierung wurde das gesamte Gebäude vermietet. Die Mieter haben die Räumlichkeiten weiter an ihren Bedarf angepasst. Den Beschäftigten stehen nun verschiedene Bereiche zur Verfügung wie unter anderem Akustikzonen, Besprechungsräume und Erholungsbereiche. Ein Bürogebäude mit Wohlfühlatmosphäre.

Zu den drei Mietern des Gebäudes gehört insbesondere das internationale Schwergewicht PricewaterhouseCoopers (PwC). Die Gesellschaft gehört neben Deloitte, Ernst & Young und KPMG zu den vier größten Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen („Big Four“) weltweit. Der Umsatz dieses sehr soliden Mieters belief sich im Jahr 2023 auf annähernd 53 Mrd. EUR.

[1] Anfangsrendite: Rendite einer Immobilie am Tag des Erwerbs, d. h. das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis der Immobilie, einschließlich Maklergebühren und Steuern. Die Anfangsrendite der Immobilien berücksichtigt nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung.

Vereinigtes Königreich

Sainsbury's
Calne

Erworben am 23. Juli 2024



Preis: 16 Mio. EUR
Anfangsrendite^[1]: 7,1%

Fläche: 2.632 m²
Art: Geschäftslokale
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: 14,9 Jahre
Mieter: Sainsbury's

Die 47. Immobilie Ihres Immobilienfonds befindet sich in der charmanten geschichtsträchtigen Stadt Calne, die für ihre idyllische ländliche Umgebung und ihr architektonisches Erbe geschätzt wird.

Das Gebäudeobjekt im Stadtzentrum ist in strategisch guter Lage in einem Viertel situiert, in dem Wohngebäude, Geschäfte und verschiedene Restaurants harmonisch angesiedelt sind. Sein Standort an der Hauptstraße gewährleistet einen hohen Fußgängerverkehr, der die Sichtbarkeit und die Kundenzahl deutlich verbessert.

Die im Jahr 1998 errichtete Immobilie, die im Jahr 2006 weiter ausgebaut wurde, bietet eine Fläche von 2.632 m² und 240 Parkplätze im Außenbereich. Die erstklassige Lage in der Innenstadt und die geringe Konkurrenz machen das Geschäftsbauwerk zu einer Rarität auf dem britischen Markt.

Die Immobilie ist vollständig an Sainsbury's vermietet, eine der größten Supermarktketten im Vereinigten Königreich. Sainsbury's beschäftigt in den mehr als 2.442 Verkaufsstellen, davon 600 Supermärkte, insgesamt mehr als 150.000 Personen. Als zweitgrößter Anbieter im britischen Lebensmittelhandel nach Tesco und mit einem Marktanteil von 15,1% bietet der erstklassige Mieter Sainsbury's Ihrer Immobilienanlage mehr Sicherheit und Stabilität.

Vereinigtes Königreich

Mehrere Mieter
Birmingham

Erworben am 9. August 2024



Preis: 29 Mio. EUR
Anfangsrendite^[1]: 8,8%

Fläche: 7.943 m²
Art: Geschäftslokale / Hotels
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: 4,9 Jahre
Mieter: u. a. HSBC, Premier Inn, McDonald's und Baguette World

Das Bürogebäude hat seinen Standort im Herzen von Birmingham, der nach London bevölkerungsreichsten Stadt Großbritanniens.

The Exchange Building gilt als Wahrzeichen in einer der dynamischsten Einkaufsstraßen von Birmingham. Die Immobilie bietet einen Blick auf einen der Haupteingänge des städtischen Bahnhofs mit jährlich mehr als 30 Millionen Reisenden und ist somit verkehrstechnisch bestens angebunden.

Das Ende der 1960er Jahre errichtete und im Jahr 2012 umgebaute *The Exchange Building* verfügt über 11 Stockwerke mit einer Fläche von rund 8.000 m². Die oberen Etagen, die in ein Hotel mit 140 Zimmern umfunktioniert wurden, bestätigen die Attraktivität des Gebäudes, während die Geschäfte im Erdgeschoss von dem konstant hohen Fußgängerstrom profitieren.

Zu den hochkarätigen Mietern des *The Exchange Building* gehören die führende britische Bankengruppe HSBC, die zu den bedeutendsten weltweit zählt, und Premier Inn, eine der renommiertesten Hotelketten im Vereinigten Königreich. Ein weiterer Mieter des Gebäudes ist die Fast-Food-Kette McDonald's, die wohl keiner weiteren Erläuterung bedarf.

Vereinigtes Königreich

Sainsbury's
Dartford

Erworben am 27. September 2024



Preis: 28 Mio. EUR
Anfangsrendite^[1]: 7,6%

Fläche: 4.400 m²
Art: Geschäftslokale
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: 5,5 Jahre
Mieter: Sainsbury's

Die Gewerbeimmobilie hat ihren Standort im Stadtzentrum von Dartford, 25 km von London entfernt.

Das im Jahr 1997 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2010 und 2021 in Teilen renoviert. Die Gebäudefläche von über 4.400 m² ist auf zwei Ebenen verteilt: Im Erdgeschoss befindet sich ein Verkaufsbereich und im ersten Stock ein Lager, jeweils mit einer Fläche von 3.160 m² und 1.240 m². Die Immobilie ist für Ihren Immobilienfonds – und somit für Ihre Investments – in vielerlei Hinsicht ein Glücksfall. Ganz oben auf der Liste steht ihre Lage in der Innenstadt. Die direkte Nähe zu einem viel besuchten Einkaufszentrum und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten hohe Besucherzahlen. Außerdem zeigt die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, dass sich das Gebäude flexibel an moderne Bedürfnisse anpassen lässt und gleichzeitig seine Attraktivität erhöht wird.

Die Immobilie ist wie das im Juli in Calne zugekaufte Gebäude vollständig an Sainsbury's vermietet, die zweitgrößte Lebensmittelkette im Vereinigten Königreich. Und wie Sie bereits wissen: Je solider ein Mieter ist, desto sicherer sind die Mieteinnahmen, was wiederum den Wert Ihrer Investments steigert.

[1] Anfangsrendite: Rendite einer Immobilie am Tag des Erwerbs, d. h. das Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis der Immobilie, einschließlich Maklergebühren und Steuern. Die Anfangsrendite der Immobilien berücksichtigt nicht die Kosten des Immobilienfonds und ist kein Hinweis auf seine jährliche Wertentwicklung.

Vereinigtes Königreich

Mehrere Mieter
Coventry

Erworben am 13. Dezember 2024



Preis: 33 Mio. EUR
Anfangsrendite^[1]: 7,3%

Fläche: 11.881 m²
Art: Geschäftslokale
Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags: 6,7 Jahre
Mieter: Aldi, Food Warehouse, Poundland, Hobbycraft, Boots

Mit dem letzten Neuerwerb in diesem Jahr setzt Ihr Immobilienfonds die Diversifizierung seines Bestands mit dem Zukauf von Central Six Shopping Center fort, einem Einkaufszentrum mit offener Architektur in Coventry, das in der Nähe der zweitgrößten englischen Stadt Birmingham liegt. Die ausgezeichnete Lage sichert dem Einkaufszentrum konstante Besucherzahlen. Lediglich 15 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt liegt das Central Six Shopping Center direkt gegenüber dem Bahnhof Coventry mit einer Verkehrsanbindung insbesondere an die großen britischen Städte Birmingham, Manchester und Glasgow.

Ihre Immobilie ist vollständig an renommierte Handelsmarken vermietet, die von der breiten Öffentlichkeit geschätzt werden. Dazu gehören die bekannte Einzelhandelskette für Gesundheits- und Pflegeprodukte Boots, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Food Warehouse, der britische Marktführer für Hobbyartikel Hobbycraft und das Unternehmen Poundland, das als schnell wachsender Einzelhändler seine Produkte zum Preis von einem britischen Pfund verkauft. Diese Auswahl an Einzelhandelsgeschäften zieht ein breites Publikum an, so dass ein regelmäßiger Zulauf gesichert ist.



TORREB

u. a. Société Générale
de Surveillance und Vodafone
Madrid – Spanien
Erworben am 1. Juli 2022

IM JAHR 2024 VERKAUFTE IMMOBILIEN

Die von CORUM XL im Laufe des Jahres getätigten Verkäufe sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Vereinigtes Königreich

Mehrere Mieter
East Kilbride

Verkauft am 14. Mai 2024



Erwerbsdatum:

12. April 2019

Kaufpreis: 14,5 Mio. EUR

Verkaufspreis: 18,6 Mio. EUR

**Brutto-
Veräußerungsgewinn^[1]:**

4 Mio. EUR

Mieter: u. a. The Range,
Halfords, Pets at Home

Im Mai diesen Jahres tätigte Ihr Immobilienfonds seinen ersten Verkauf auf dem britischen Markt. Der erzielte Veräußerungsgewinn von über 4 Mio. EUR nach Abzug der Kosten lag 35% über dem Anschaffungspreis.

Bei der veräußerten Immobilie handelt es sich um einen Einzelhandelskomplex in East Kilbride in der Nähe von Glasgow, der größten Stadt Schottlands. CORUM XL profitierte mit dem Verkauf der Immobilie, die fünf Jahre zuvor erworben wurde, von einem aktuellen Markttrend: der starken Nachfrage nach Gewerbegebieten, die am Stadtrand gelegen sind.

Irland

Hilton Foods
Drogheda

Verkauft am 20. September 2024



Erwerbsdatum:

2017

Kaufpreis: 7,1 Mio. EUR

Verkaufspreis: 8,6 Mio. EUR

**Brutto-
Veräußerungsgewinn^[1]:**

1,5 Mio. EUR

Mieter: Hilton Foods

CORUM XL erwirtschaftete mit seinem zweiten Verkauf einen Veräußerungsgewinn von 1,5 Mio. EUR (vor Abzug der Kosten). Der Mieter Hilton Foods, ein führendes englisches Unternehmen für Lebensmittelverpackungen, hatte ein Kaufinteresse für das Gebäude mit einer Fläche von 8.000 m² angemeldet, das eigentlich nicht zum Verkauf stand. Uns gegenüber begründete der Mieter die Kaufabsicht damit, die Immobilie vergrößern und umgestalten zu wollen. Das Kaufinteresse des Mieters verbesserte erheblich unsere Verhandlungsposition.

Die im Jahr 2017 für 7,1 Mio. EUR erworbene Immobilie wurde zum Preis von 8,6 Mio. EUR veräußert. Der Verkaufspreis lag somit 21% über ihrem Anschaffungspreis und 23% über ihrem Schätzwert.

[1] Gebühr auf Kapitalerträge gemäß dem Prospekt.



„Seitdem ich in CORUM investiere,
bin ich vollauf zufrieden.
Mein Vertrag enthält keine Schlupflöcher,
die Erträge erfüllen meine Erwartungen
und die Immobilien werden transparent
verwaltet.
Die Diversifizierung der Vermögenswerte
und die flexiblen Anlageoptionen
stärken weiter mein Vertrauen.“

Clémentine B.





03

FINANZIELLE ASPEKTE

KAPITAL- UND ANTEILSPREIS-ENTWICKLUNG



Um die Lesbarkeit dieses Berichts zu verbessern, sind die enthaltenen Zahlenangaben gerundet. Wir möchten daran erinnern, dass sich die angegebenen Beträge auf die vergangenen Jahre beziehen und die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung von CORUM XL ist.

Auflegungsdatum: 9. Dezember 2016
Datum der ersten Zeichnungsmöglichkeit: 3. April 2017
Zeichnungspreis je Anteil zum 01.01.2024: 195 EUR
Zeichnungspreis je Anteil zum 31.12.2024: 195 EUR
Nennwert je Anteil: 150 EUR

Die Verwaltungsgesellschaft garantiert nicht die Rücknahme von Anteilen.

Kapitalentwicklung

	2024	2023	2022	2021	2020
Höhe des Stammkapitals zum 31.12. in Tsd. EUR	1.573.738	1.476.423	1.277.499	959.408	511.783
Anzahl Anteile zum 31.12.	10.491.585	9.842.822	8.516.662	6.396.054	4.794.104
Anzahl Investoren zum 31.12.	53.240	48.434	40.109	29.736	22.254
Vergütung vor Steuern der Verwaltungsgesellschaft bei Zeichnungen im Laufe des Jahres in Tsd. EUR	19.287	33.930	50.079	36.935	31.678
Zeichnungspreis zum 31.12. in EUR ^[1]	195	195	195	189	189

[1] Vom Zeichner gezahlter Preis

Entwicklung des Anteilspreises

	2024	2023	2022	2021	2020
Zeichnungspreis zum 01.01.	195 EUR	195 EUR	189 EUR	189 EUR	189 EUR
Zeichnungspreis zum 31.12.	195 EUR	195 EUR	195 EUR	189 EUR	189 EUR
Für das Jahr ausgeschüttete Bruttodividende ^[1]	10,78 EUR	10,53 EUR	11,28 EUR	11,03 EUR	10,69 EUR
Je dividendenberechtigtem Anteil kumulierte Gewinnrücklagen	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR
Je gezeichnetem Anteil kumulierte Gewinnrücklagen	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR
Interner Zinsfuß ^[2]	4,15%	4,28%	5,34%	k. A.	k. A.
Dividendenrendite ^[3]	5,53%	5,40%	5,97%	5,84%	5,66%
Schwankung des Anteilspreises ^[4]	0,00%	0,00%	3,17%	0,00%	0,00%

[1] Die Höhe des Anteils der Bruttodividende für einen am 1. Januar des Jahres dividendenberechtigten Investor.

[2] Über fünf Jahre berechneter interner Zinsfuß im Jahr 2024, misst die Rentabilität der Anlage während eines bestimmten Zeitraums. Er berücksichtigt die Entwicklung des Anteilswerts und die ausgeschütteten Erträge (inkl. aller Gebühren, ausgenommen Steuern).

[3] Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Bruttodividende, vor französischen und ausländischen Abgaben, ausgeschüttet für das Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag von 0,21% im Jahr 2024), dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils zum 1. Januar im Jahr N.

[4] Veränderung des Kaufpreises eines Anteils im Laufe des Jahres. Diese entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis am 31. Dezember im Jahr N und dem Kaufpreis am 1. Januar des Jahres N, geteilt durch den Kaufpreis am 1. Januar des Jahres N.

FINANZDATEN

Kennzahlen

	2024		2023	
	Summe (in Tsd. EUR)	Je Anteil (in EUR)	Summe (in Tsd. EUR)	Je Anteil (in EUR)
1 – Gewinn- und Verlustrechnung^[1]				
Erträge aus der Immobilienaktivität	180.392	18,45	160.587	18,82
Ergebnis der Immobilienaktivität	132.415	13,55	116.467	13,65
Ergebnis des Geschäftsjahres	101.488	10,38	89.902	10,54
2 – Bilanzwert^[2]				
Stammkapital	1.573.738	150,00	1.476.423	150,00
Summe Eigenkapital	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Mietimmobilien	2.015.729	192,13	1.810.017	183,89
Wertpapiere, Anteile und Aktien der Mehrheitsbeteiligungen	–	–	–	–
Summe Vermögensaufstellung	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
3 – Sonstige Informationen				
Ausschüttungsfähiges Ergebnis ^[1]	101.488	10,38	89.902	10,54
Dividende ^[3]	105.546	10,78	91.007	10,67
4 – Immobilienbestand^[2]				
Verkehrswert der Immobilien	1.961.621	186,97	1.762.917	179,11
Buchwert	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Realisationswert	1.623.128	154,71	1.493.104	151,69
Wiederherstellungswert	1.992.096	189,88	1.828.845	185,80

[1] Die Beträge je Anteil richten sich nach der durchschnittlichen Anzahl der dividendenberechtigten Anteile zum Ende des Geschäftsjahres.

[2] Die Beträge je Anteil richten sich nach der Anzahl der gezeichneten Anteile zum Ende des Geschäftsjahres.

[3] Die ausgeschüttete Dividende je Anteil für das Jahr 2024 setzt sich zusammen aus der Betriebsdividende (10,37 EUR) und der Sonderdividende entsprechend dem Kapitalertrag aus den Verkäufen im Jahr 2024 (0,40 EUR) und finanziellen Erträgen (0,01 EUR).



Ghelamco Hotel, Crédit Agricole
Warschau – Polen
Erworben am 18. Dezember 2023

Entwicklung des Finanzergebnisses je Anteil (in EUR)

	2024	% der Gesamt- erträge	2023	% der Gesamt- erträge	2022	% der Gesamt- erträge	2021	% der Gesamt- erträge	2020	% der Gesamt- erträge
Brutto-Mieteinnahmen	14,29	94,9%	14,22	96,60%	15,36	97,10%	14,57	98,10%	14,09	98,10%
Finanzielle Erträge ^[1]	0,22	1,40%	0,19	1,30%	0,24	1,50%	0,14	0,90%	0,17	0,50%
Sonstige Erträge	0,55	3,70%	0,32	2,20%	0,22	1,40%	0,15	1,00%	0,16	1,40%
Umklassifizierung von Aufwendungen	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Summe Erträge^[2]	15,06	100,00%	14,73	100,00%	15,82	100,00%	14,85	100,00%	14,42	100,00%
Verwaltungsgebühr	2,15	14,30%	2,08	14,10%	2,14	13,50%	2,13	14,30%	2,05	13,10%
Sonstige Verwaltungskosten	0,60	4,00%	0,62	4,20%	1,03	6,50%	0,83	5,60%	0,87	8,10%
Pflege des Immobilienbestands	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Finanzielle Aufwendungen	0,91	6,10%	0,86	5,80%	0,66	4,20%	0,96	6,50%	0,69	1,30%
Nicht umlagefähige Mietnebenkosten	1,29	8,60%	0,84	5,70%	0,98	6,20%	0,30	2,00%	0,28	2,80%
Zwischensumme externe Aufwendungen	4,96	32,90%	4,40	29,90%	4,82	30,40%	4,21	28,30%	3,88	25,30%
Abschreibungen, netto ^[3]	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Rückstellungen, netto ^[3]	-0,28	-1,90%	-0,21	-1,40%	-0,08	-0,50%	-0,22	-1,50%	-0,07	-1,70%
Zwischensumme interne Aufwendungen	-0,28	-1,90%	-0,21	-1,40%	-0,08	-0,50%	-0,22	-1,50%	-0,07	-1,70%
Summe Aufwendungen^[4]	4,68	31,10%	4,19	28,40%	4,73	29,90%	3,98	26,80%	3,81	23,60%
Laufendes Ergebnis	10,38	68,90%	10,54	71,60%	11,09	70,10%	10,87	73,20%	10,61	76,40%
Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Veränderung der Gewinnrücklagen	0,00	0,00%	-0,01	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	-0,10%
Ausgeschüttete Dividende vor Steuern und Sozialabgaben	10,38	68,90%	10,53	71,50%	11,09	70,10%	10,87	73,10%	10,61	76,30%
Ausgeschüttete Dividende nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben	10,38	68,90%	10,53	71,50%	11,09	70,10%	10,87	73,10%	10,61	76,30%

[1] vor Steuern und Sozialabgaben

[2] ohne Abzüge vom Emissionsagio

[3] Zuführung im Geschäftsjahr abzüglich der Auflösungen

[4] ohne Abschreibungen, Kosten und Zeichnungsgebühren, vom Emissionsagio abgezogen

Verwendung der Mittel (in Tsd. EUR)

	2024	Veränderung	2023
+ Mittelzuflüsse	2.008.105	130.601	1.877.504
+ Darlehen	343.368	74.108	269.260
- Vom Emissionsagio abgezogene nicht rückforderbare Erwerbskosten und Mehrwertsteuer auf Anlagen	78.464	8.759	69.705
- Vom Emissionsagio abgezogene Kosten für Gründung und Kapitalerhöhung	248.862	19.287	229.575
- Käufe / Verkäufe von Immobilien und als Anlagen verbuchte bauliche Maßnahmen	2.020.606	170.816	1.849.790
+ Veräußerungsgewinn aus Aktiva ^[1]	23	-6	29
Zu investierender Anlagebetrag	3.563	5.841	-2.278

[1] Die beim Verkauf in diesem Jahr erzielten Kapitalerträge wurden ausgeschüttet (vgl. Seite 34).

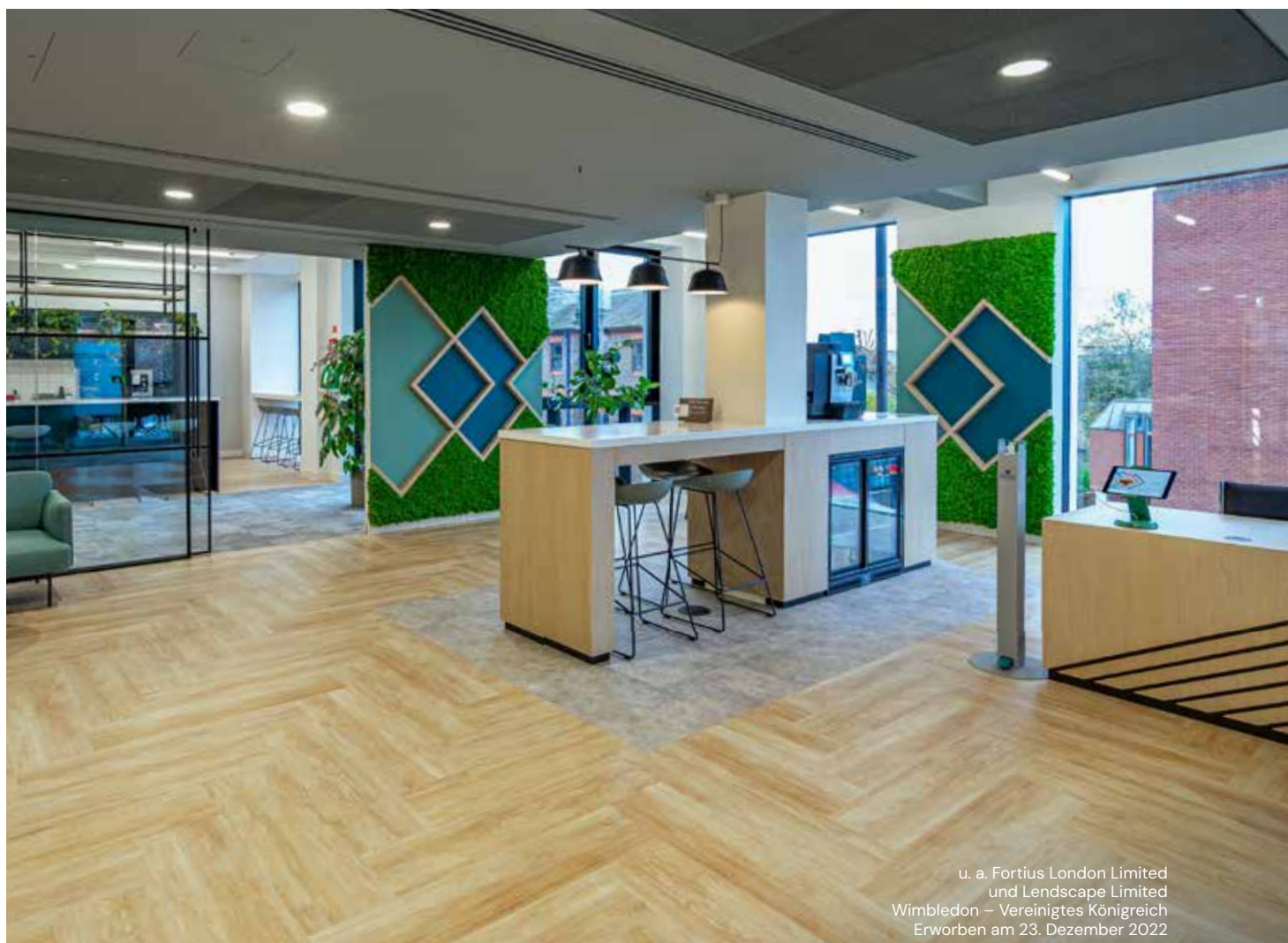
Mittelflussrechnung (in Tsd. EUR)

Ergänzend zur nebenstehenden Aufstellung der Mittelverwendung stellt Ihnen die Verwaltungsgesellschaft die Mittelflussrechnung zur Verfügung, d. h. eine Aufstellung über die Verwendung und die Herkunft der Mittel.

	2024	2023
Saldo am Beginn des Geschäftsjahres	25.723	35.565
Mittel im Geschäftsjahr		
Jahresgewinn	101.488	89.902
Veräußerungen von Aktiva ^[1]	-6	-1.853
Kapitalerhöhung (Netto-Emissionsagio)	102.555	215.252
Veränderung der Verbindlichkeiten ohne ausstehende Dividendenzahlungen	61.532	61.801
Zuführungen zu Rückstellungen	4.310	4.110
Summe verfügbarer Mittel	269.879	369.212
Verwendung der Mittel im Geschäftsjahr		
Veränderung der Veräußerungswerte	-2.619	4.855
Erwerb von Immobilien	170.816	280.433
Dividendensaldo des vorhergehenden Geschäftsjahres	7.757	6.718
Abschlagsdividenden des Geschäftsjahres ^[2]	95.199	82.099
Auflösung von Abschreibungen und Rückstellungen	3.997	4.948
Summe Verwendungen	275.148	379.053
Saldo am Ende des Geschäftsjahres	20.454	25.723

[1] Veräußerungsgewinn aus Aktiva.

[2] Abschlagsdividenden 2024.



u. a. Fortius London Limited
und Lendscape Limited
Wimbledon – Vereinigtes Königreich
Erworben am 23. Dezember 2022

JAHRESABSCHLUSS 2024



Jahresabschluss

Vermögensaufstellung (in Tsd. EUR)

	2024		2023	
	Bilanzwert	Geschätzter Wert	Bilanzwert	Geschätzter Wert
Mietimmobilien ^[1]	2.015.729	1.961.621	1.810.017	1.761.382
Anlagen im Bau	4.876	-	39.773	1.535
Kapitalbeteiligungen	-	-	-	-
Rückstellungen im Zusammenhang mit den Immobilienanlagen	-1.218	-	-1.653	-
Summe Immobilienanlagen	2.019.388	1.961.621	1.848.137	1.762.917
Anlagevermögen				
Mieter und ähnliche Posten	15.733	15.733	17.540	17.540
Sonstige Forderungen	46.459	46.459	71.668	71.668
Finanzanlagen und flüssige Mittel	20.454	20.454	25.723	25.723
Rückstellungen für Risiken und Aufwendungen	-4.456	-4.456	-2.087	-2.087
Finanzverbindlichkeiten	-352.637	-352.637	-278.568	-278.568
Betriebliche Verbindlichkeiten	-52.451	-52.451	-88.785	-88.785
Summe sonstige betriebliche Aktiva und Passiva	-326.898	-326.898	-254.509	-254.509
Summe aktive und passive Rechnungsabgrenzungen	-11.595	-11.595	-15.303	-15.303
Bilanzielles Eigenkapital	1.680.894	-	1.578.325	-
Geschätzter Wert des Immobilienbestands^[2]	-	1.623.128	-	1.493.104

[1] einschließlich Erwerbskosten

[2] 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 Tsd. EUR)

	Eröffnung am 01.01.2024	Veränderungen 2024	Abschluss am 31.12.2024
Kapital	1.476.423	97.315	1.573.738
Gezeichnetes Kapital	1.476.423	97.315	1.573.738
Emissionsagio netto	101.800	5.240	107.040
Emissionsagio	401.081	33.286	434.367
Abzüge vom Emissionsagio	-299.280	-28.046	-327.327
Bewertungsdifferenzen	29	-6	23
Rücklagen und Gewinnrücklagen	26	46	72
Ergebnis des Geschäftsjahres	-	-	-
Ergebnis zum 31.12.2023	89.902	-89.902	-
Abschlagsdividenden zum 31.12.2023	-89.855	89.855	-
Ergebnis zum 31.12.2024	-	101.488	101.488
Abschlagsdividenden des Geschäftsjahres 2024	-	-101.468	-101.468
Summe Eigenkapital	1.578.325	102.570	1.680.894

Außerbilanzielle Posten (in Tsd. EUR)

	31.12.2024	31.12.2023
Gesicherte Schuld	526.658	290.460
Verbindlichkeiten aus Immobilienanlagen	-	6.720
Verbindlichkeiten und Forderungen auf Finanzinstrumente	-	-
Gestellte Sicherheiten	1.429	1.460
Erhaltene Sicherheiten	-68.388	-87.118
Mietavale, Kautionen	-	-

Gewinn- und Verlustrechnung (in Tsd. EUR)

	2024	2023
Erträge aus der Immobilienaktivität		
Mieten	139.699	121.320
Den Mietern in Rechnung gestellte Kosten	26.060	21.946
Erträge aus Mehrheitsbeteiligungen	-	-
Nebenerträge	5.404	2.730
Auflösung von Rückstellungen	470	2.274
Umklassifizierung von Liegenschaftskosten	8.759	12.318
Summe I: Immobilienerträge	180.392	160.587
Kosten der Immobilienaktivität		
Erfolgswirksam verrechnete Aufwendungen	26.060	21.946
Größere Instandhaltungsarbeiten	1.220	3.639
Aufwendungen für Pflege und Reparaturen des Mietimmobilienbestands	-	-
Zuführung zu den Rückstellungen für größere Instandhaltungsarbeiten	35	429
Zuführung zu den Abschreibungen und Rückstellungen von Immobilienanlagen	-	-
Sonstige Liegenschaftskosten (mit Finanzaufwendungen)	20.644	18.106
Aufwendungen aus realisierten Käufen	18	-
Aufwendungen aus nicht realisierten Käufen	-	-
Wertminderung von Mehrheitsbeteiligungen	-	-
Summe II: Summe Liegenschaftskosten	47.978	44.120
Ergebnis der Immobilienaktivität A = (I-II)	132.415	116.467

...

Gewinn- und Verlustrechnung (in Tsd. EUR) (Fortsetzung)

Betriebliche Erträge		
Auflösung von betrieblichen Abschreibungen	-	-
Auflösung von betrieblichen Rückstellungen	3.526	2.674
Umklassifizierung von betrieblichen Aufwendungen ^[1]	19.287	33.930
Auflösung von Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	-	-
Summe I: betriebliche Erträge	22.813	36.604
Betriebliche Aufwendungen		
Gebühren der Verwaltungsgesellschaft ^[2]	40.305	51.645
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.356	2.092
Zuführung zu den betrieblichen Abschreibungen	-	-
Zuführung zu den betrieblichen Rückstellungen	3.522	3.218
Wertminderung von zweifelhaften Forderungen	768	545
Zuführung zu den Rückstellungen für Devisen	-15	-82
Summe II: betriebliche Aufwendungen	46.935	57.419
Betriebsergebnis, außer Immobilienaktivität B = (I-II)	-24.122	-20.815
Finanzielle Erträge		
Dividenden aus Minderheitsbeteiligungen	-	-
Zinserträge von Kontokorrentkonten	-	-
Sonstige Finanzerträge	2.133	1.589
Auflösung von Rückstellungen für Finanzaufwendungen	-	-
Summe I: finanzielle Erträge	2.133	1.589
Finanzielle Aufwendungen		
Aufwendungen für Kreditzinsen	7.085	5.833
Zinsaufwand von Kontokorrentkonten	-	-
Sonstige Finanzaufwendungen	1.852	1.507
Wertminderungen	-	-
Summe II: finanzielle Aufwendungen	8.937	7.340
Finanzergebnis C = (I-II)	-6.803	-5.751
Außerordentliche Erträge		
Außerordentliche Erträge	0	0
Auflösung von außerordentlichen Rückstellungen	-	-
Summe I: außerordentliche Erträge	0	0
Außerordentliche Aufwendungen		
Außerordentliche Aufwendungen	1	0
Zuführung zu den außerordentlichen Abschreibungen und Rückstellungen	-	-
Summe II: außerordentliche Aufwendungen	1	0
Außerordentliches Ergebnis D = (I-II)	-1	0
Nettoergebnis (A+B+C+D)	101.488	89.902

[1] Die Umklassifizierung von betrieblichen Aufwendungen entspricht den Zeichnungsgebühren.

[2] Mit Zeichnungsgebühren in Höhe von 19.287.000 EUR im Jahr 2024 und 33.930.000 EUR im Jahr 2023.

Anhang zum Jahresabschluss

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

- nach den Bestimmungen der geänderten Verordnung ANC Nr. 2014-03 vom 5. Juni 2014 über die allgemeinen Buchhaltungsgrundsätze (*plan comptable général*), insbesondere, was die Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, des Grundsatzes der Unternehmensfortführung, des Grundsatzes der Bewertungsstetigkeit und der Periodenabgrenzung betrifft;
- 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:

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

Abweichungen

- von den allgemeinen Regeln für die Erstellung und Darstellung des Jahresabschlusses: keine;
- von den Grundannahmen, auf denen der Jahresabschluss beruht: keine;
- 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 National de la Comptabilité von Oktober 1995 erstellt.

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

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

Abschreibungen und Abzüge vom Emissionsagio

Die Erwerbskosten werden vom Emissionsagio abgezogen.

Die an die Verwaltungsgesellschaft gezahlte Zeichnungsgebühr wird gemäß den Bestimmungen der Satzung vom Emissionsagio abgezogen.



Informationen zur Vermögensaufstellung und zum Eigenkapital

Anlagevermögen (in Tsd. EUR)

	Bruttowert zum 01.01.2024	Zunahme	Abnahme	Bruttowert zum 31.12.2024
Grundstücke und Mietgebäude	1.794.244	222.029	21.353	1.994.920
Anlagen im Bau	39.773	11.678	46.575	4.876
Erwerbskosten	15.773	5.267	230	20.809
Kapitalbeteiligungen	-	-	-	-
Summe	1.849.790	238.974	68.158	2.020.605

Anlagen im Bau (in Tsd. EUR)

	2024	
	Buchwert	Geschätzter Wert
Rio Maior – Nobre	64	-
Cork – Navigation Square	1.535	-
Newcastle	3.277	-
Summe	4.876	-

Aufstellung der Rückstellungen für größere Instandhaltungsarbeiten (in Tsd. EUR)

	Rückstellung zum 01.01.2024	Zuführung		Auflösung		Rückstellung zum 31.12.2024
		Erworbene Immobilien	Immobilienbestand	Erworbene Immobilien	Immobilienbestand	
Betrag	1.653	-	35	-	470	1.218

	Anfangsdatum	Rückstellungsbetrag
Veranschlagte Kosten N+1	01.01.2025	357
Veranschlagte Kosten N+2	01.01.2026	556
Veranschlagte Kosten N+3	01.01.2027	282
Veranschlagte Kosten N+4	01.01.2028	24
Veranschlagte Kosten N+5	01.01.2029	-
Summe		1.218

Finanzverbindlichkeiten (in Tsd. EUR)

Die Finanzverbindlichkeiten belaufen sich Ende 2024 auf 352.637.000 EUR und setzen sich zusammen aus Bankschulden (inkl. aufgelaufener Zinsen) in Höhe von 345.191.000 EUR und erhaltenen Kautionen in Höhe von 7.446.000 EUR.

Aufschlüsselung der Bilanzpositionen	2024	2023
Darlehen	345.191	271.286
Laufende Bankverbindlichkeiten	-	-
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	345.191	271.286
Summe Erhaltene Kautionen	7.446	7.283

Kredite im Überblick (in Tsd. EUR)

Aufschlüsselung nach Restlaufzeit	Bis zu einem 1 Jahr	[1–5 Jahre]	> 5 Jahre	Summe
Festverzinsliche Darlehen	–	175.868	–	175.868
Tilgungsdarlehen	–	–	–	–
Festdarlehen	–	175.868	–	175.868
Variabel verzinsliche Darlehen	50.000	117.500	–	167.500
Tilgungsdarlehen	–	–	–	–
Festdarlehen	50.000	117.500	–	167.500
Summe	50.000	293.368	–	343.368

Gesicherte Schuld (in Tsd. EUR)

Kreditlinie	Art der Sicherheit	Aktiva	Beträge der gestellten Sicherheiten
Standard Life Investments Ltd.	Eingetragene Hypothek	Basingstoke / Belfast / Cardiff / Glasgow / Leeds / Liverpool / Maidenhead / Oldbury / Rugby / Sheffield / Stoke	222.768
Allied Irish Banks, p.l.c.	Eingetragene Hypothek	Cherrywood / Navigation Square	22.000
Erste Bank	Eingetragene Hypothek	Warschau_Hub	89.040
Münchener Bank	Eingetragene Hypothek	Utrecht_Cap	47.600
Société Générale	Eingetragene Hypothek	Ahoy – Rotterdam / NH Utrecht	45.700
Summe			427.108

Verschuldungsgrad (in Tsd. EUR)

	2024	2023
Bankdarlehen	345.191	271.286
Verbindlichkeiten aus Immobilien	–	–
Realisationswert	1.623.128	1.493.104
Verschuldungsgrad	21,2%	18,2%



Informationen zum Eigenkapital

Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien (in Tsd. EUR)

	2024	2023
+ Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien ^[1]	6.529	29
- Steuern, die bereits im Namen von natürlichen Personen entrichtet wurden	1.074	-
- Vergütung/Honorare der Verwaltungsgesellschaft	1.389	-
- Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen	4.072	-
= Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien^[2]	23	29

[1] Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Grundstücken und Mietgebäuden sind der Art nach Kapitalgewinne oder -verluste und werden auf einem Rücklagenkonto verbucht. Das erzielte Verkaufsergebnis entspricht der Differenz zwischen den Nettoverkaufsergebnissen für Grundstücke und Mietgebäude, abzgl. des Nettobuchwerts der Grundstücke und Mietgebäude, und der angefallenen Kosten unter Berücksichtigung der Auflösung der zuvor für den veräußerten Vermögenswert gebildeten Rückstellungen für größere Instandhaltungsarbeiten oder erhaltene Subventionen.

[2] Der Saldo vom 31.12.2024 wird basierend auf dem Saldo vom 31.12.2023 berechnet.

Ergebnis des Geschäftsjahres (in Tsd. EUR)

	2024	2023
Ergebnis des Geschäftsjahres	101.488	89.902
Verwendete (+) / gebildete (-) Gewinnrücklagen	0	-
Ausschüttung der Abschlagsdividenden von Januar bis Dezember	101.468	89.855
Summe Gewinnrücklagen	20	47

Kennwerte der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024

Gemäß den geltenden Bestimmungen wurden zum Abschluss des Geschäftsjahres die folgenden Kennwerte festgestellt:

- der Buchwert, d. h. der Wert, der sich aus der Vermögensaufstellung ergibt;
- der Realisationswert, d. h. der Verkehrswert des Immobilienbestands, der sich aus den erstellten Gutachten ergibt, zuzüglich des Nettowerts der sonstigen Aktiva;
- der Wiederherstellungswert, d. h. der Realisationswert zuzüglich der Aufwendungen für die Wiederherstellung des Immobilienbestands.

Diese Kennwerte beziehen sich auf 10.491.585 Anteile zum 31. Dezember 2024.

	2024 (in Tsd. EUR)	2024 je Anteil (in EUR)	2023 (in Tsd. EUR)	2023 je Anteil (in EUR)
Immobilienanlagen	2.019.388		1.848.137	
Sonstige Aktiva, netto ^[1]	-338.494		-269.812	
Buchwert	1.680.894	160,21	1.578.325	160,35
Verkehrswert der Mietimmobilien	1.961.621		1.762.917	
Sonstige Aktiva, netto ^[1]	-338.493		-269.812	
Realisationswert	1.623.128	154,71	1.493.104	151,69
Notwendige Kosten für den Erwerb des Immobilienbestands des Immobilienfonds zum Abschluss des Geschäftsjahres ^[2]	129.917		116.279	
Zeichnungsgebühr zum Zeitpunkt der Wiederherstellung	239.052		219.461	
Wiederherstellungswert	1.992.096	189,88	1.828.845	185,80

[1] Der Posten „Sonstige Aktiva, netto“ entspricht dem Netto-Umlaufvermögen abzüglich von Rückstellungen für Risiken, Aufwendungen und Verbindlichkeiten. Der Anstieg des Postens „Sonstige Aktiva netto“ ist auf die Überinvestition der Mittel zurückzuführen.

[2] Die Notariatskosten beruhen auf den Schätzwerten, die jeweils am 31. Dezember eines jeden Jahres eingehen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keines.

Informationen zu den betrieblichen Aktiva und Passiva

Aufstellung der Forderungen

Aufschlüsselung der Bilanzpositionen (in Tsd. EUR)	2024	2023
Forderungen Mieter und ähnliche Posten		
Forderungen Mieter	13.685	15.856
Zweifelhafte Forderungen	3.758	3.784
Wertminderung von Forderungen Mieter	-1.710	-969
Summe Forderungen Mieter und ähnliche Posten	15.733	18.671
Sonstige Forderungen		
Zins- oder Dividendenforderungen	-	-
Staat und sonstige Körperschaften	31.140	70.863
Grundeigentumsverwalter	-	-
Sonstige Schuldner	15.319	1.027
Summe sonstige Forderungen	46.459	71.890

Aufstellung der Verbindlichkeiten

Aufschlüsselung der Bilanzpositionen (in Tsd. EUR)	2024	2023
Darlehen	345.191	271.286
Laufende Bankverbindlichkeiten	-	-
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	345.191	271.286
Summe Erhaltene Kautionen	7.446	7.283
Verbindlichkeiten Mieter	980	1.132
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.783	15.513
Staat und sonstige Körperschaften	34.587	58.173
Verbindlichkeiten Investoren	-	1.901
Dividendenverbindlichkeiten	8.101	8.314
Summe Sonstige Verbindlichkeiten	52.451	85.033

Auflistung der Rechnungsabgrenzungen

Aufschlüsselung der Bilanzpositionen (in Tsd. EUR)	2024	2023
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5.861	3.142
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	-17.456	-18.668
Summe aktive und passive Rechnungsabgrenzungen	-11.595	-15.526



Informationen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus der Immobilienaktivität (in Tsd. EUR)

	2024	2023
Mieten	139.699	121.320
Den Mietern in Rechnung gestellte Kosten	26.060	21.946
Erträge aus Mehrheitsbeteiligungen	–	–
Nebenerträge	5.404	2.730
Auflösung von Rückstellungen	470	2.274
Umklassifizierung von Liegenschaftskosten	8.759	12.318
Summe I: Immobilienerträge	180.392	160.587

Die in Rechnung gestellten Mieten und Mietnebenkosten stellen 92% der Erträge aus der Immobilienaktivität dar. Die Umklassifizierung von Liegenschaftskosten entspricht den Registergebühren.

Kosten der Immobilienaktivität (in Tsd. EUR)

	2024	2023
Erfolgswirksam verrechnete Aufwendungen	26.060	21.946
Größere Instandhaltungsarbeiten	1.220	3.639
Aufwendungen für Pflege und Reparaturen des Mietimmobilienbestands	–	–
Zuführung zu den Rückstellungen für größere Instandhaltungsarbeiten	35	429
Zuführung zu den Abschreibungen und Rückstellungen von Immobilienanlagen	–	–
Sonstige Liegenschaftskosten (mit Finanzaufwendungen)	20.644	18.140
Aufwendungen aus nicht realisierten Käufen	18	–
Wertminderung von Mehrheitsbeteiligungen	–	–
Summe II: Summe Liegenschaftskosten	47.978	44.154

Die sonstigen Liegenschaftskosten in Höhe von 20.644.000 EUR entsprechen hauptsächlich den Registergebühren von 8.759.000 EUR und den finanziellen Aufwendungen von 7.084.000 EUR.

Betriebliche Erträge der Gesellschaft

Die betrieblichen Erträge in Höhe von 22.813.000 EUR setzen sich zusammen aus dem Posten Umklassifizierung von Betriebsaufwand, der den Zeichnungsgebühren in Höhe von 19.287.000 EUR entspricht.

Betriebliche Aufwendungen der Gesellschaft

Gemäß der Satzung des Immobilienfonds vereinbarte die Verwaltungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 den Betrag von 41.818.000 EUR, der sich folgendermaßen zusammensetzt:

- 12,40% (vor Steuern) für die Eurozone und 15,9% (vor Steuern) für die Nicht-Eurozone der Mieteinnahmen ohne erhobene MwSt., welche der Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsgebühren in Höhe von 21.142.000 EUR zugehen;
- 12% (inklusive Steuern) des Zeichnungspreises, was einem Betrag von 19.287.000 EUR entspricht.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beläuft sich auf –6.803.000 EUR und umfasst Kreditzinsen in Höhe von 7.085.000 EUR sowie Nettogewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von 281.000 EUR.

Außerordentliches Ergebnis

Keines.





Sonstige Informationen

Von Mietern erhaltene Kautionen/Sicherheiten

Die erhaltenen Sicherheiten entsprechen den von unseren Mietern bei ausstehenden Zahlungen eingegangenen Verpflichtungen.

Diese Verpflichtungen unterscheiden sich nach Art:

- Kaution der Muttergesellschaft;
- Bankgarantie, entspricht 6 Monatsmieten;
- Bankgarantie, entspricht 8 Monatsmieten;
- Bankgarantie, entspricht 9 Monatsmieten;
- Bankgarantie, entspricht 12 Monatsmieten.

Informationen über Aktivitäten der verbundenen Unternehmen

Keine.

Übersicht über die Zusammensetzung des Immobilienbestands (in Tsd. EUR)

	2024		2023	
	Buchwert	Geschätzter Wert	Buchwert	Geschätzter Wert
Grundstücke und Mietgebäude				
Büros	1.296.041	1.198.861	1.187.296	1.128.705
Geschäftslokale	279.215	295.208	236.876	243.211
Hotels	232.774	257.673	160.494	179.200
Industrie und Logistik	97.718	111.431	120.406	115.289
Gesundheitswesen	36.729	39.008	36.729	35.781
Bildung	35.023	40.566	35.023	41.360
Parkplätze	17.420	18.874	17.420	17.836
Summe	1.994.920	1.961.621	1.794.244	1.761.382

Bestand an Immobilienanlagen am 31.12.2024 im Detail

Region	Hauptart	Fläche (m²)	Erwerbsdatum	Kaufpreis einschl. Maklergebühren und Steuern in Tsd. EUR	Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tsd. EUR	Kaufpreis ohne Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tsd. EUR	Schätzung 2024 in Tsd. EUR
Niederlande							
	Büros						
	Utrecht	3.557	03.05.2017	5.365	365	5.000	3.150
	Maarssenbroeksedijk 2 Capgemini Utrecht	21.000	30.07.2023	86.217	8.217	78.000	87.000
	Geschäftslokale						
	Maastricht – Muntstraat 15	545	31.07.2020	3.151	251	2.900	1.250
	Rotterdam Lijnbaan Lijnbaan 52	1.624	31.07.2020	12.931	831	12.100	11.100
	Hotels						
	Ahoy – Rotterdam	9.908	11.04.2022	46.509	15	46.494	45.700
	Zuiderparkplein 80 NH Hotel Utrecht	14.227	23.09.2022	49.160	4.160	45.000	47.600
Spanien							
	Büros						
	Barcelona – Alta	8.366	16.07.2021	25.136	686	24.450	20.300
	Madrid – Edificio Nodo	29.085	01.07.2022	71.137	1.267	69.870	61.100
Deutschland							
	Geschäftslokale						
	Oldenburg Posthalterweg 15	4.600	23.12.2017	7.849	984	6.865	4.700
Portugal							
	Geschäftslokale						
	Alcochete	1.489	10.04.2018	2.811	66	2.745	3.900
	Sesimbra	1.470	10.04.2018	2.780	25	2.755	4.100
	Industrie und Logistik						
	Rio Maior – Nobre	9.455	19.07.2021	6.980	580	6.400	7.400
Irland							
	Büros						
	Cherrywood Business Park	7.378	16.09.2020	30.203	2.503	27.700	22.000
	Cork – Navigation Square	11.226	20.05.2021	67.068	4.793	62.275	57.000
Polen							
	Büros						
	Warschau – Mangalia 2a	7.884	18.12.2018	21.124	607	20.516	16.500
	Posen – Nowy Rynek	11.837	12.12.2019	37.369	108	37.261	39.000
	Warschau – Lopuzanska Business Centre	17.589	20.12.2019	35.571	216	35.355	31.200
	Warschau – Ul. Tasmowa 10	20.319	16.06.2020	62.274	287	61.987	59.600
	Astris – Promienistych 1	13.540	30.12.2020	28.990	153	28.837	30.000
	Krakau – Kapelanka	18.586	30.11.2021	42.586	303	42.283	45.000
	Krakau – Axis	20.568	30.11.2021	54.496	133	54.364	61.000
	Geschäftslokale						
	Posen Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11.09.2018	20.410	110	20.300	22.700
	Chelm – Rejowiecka 179a	8.464	12.12.2019	8.617	19	8.598	9.400
	Lublin – Mełgiewska 16	9.705	12.12.2019	9.903	93	9.811	11.000
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7.680	12.12.2019	7.982	19	7.963	9.100
	Hotels						
	Warschau – The Hub Rondo Daszynskiego 2b	22.385	18.12.2023	69.106	106	69.000	89.040

...

Bestand an Immobilienanlagen am 31.12.2024 im Detail (Fortsetzung)

Region	Hauptart	Fläche (m²)	Erwerbsdatum	Kaufpreis einschl. Maklergebühren und Steuern in Tsd. EUR	Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tsd. EUR	Kaufpreis ohne Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tsd. EUR	Schätzung 2024 in Tsd. EUR
Vereinigtes Königreich							
Büros							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14.05.2018	29.190	1.809	27.381	18.331
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3.657	17.10.2018	13.650	971	12.678	8.804
	Sheffield – Riverside East	11.093	19.12.2018	29.123	1.830	27.292	16.643
	Glasgow – 45 Robertson Street	7.154	15.02.2019	23.572	1.718	25.376	13.326
	Leeds – 1 City Walk	5.933	09.08.2019	22.632	1.438	21.194	13.363
	Manchester – 1 Dovecote Old Hall Road	5.861	04.11.2019	17.223	1.038	16.185	11.940
	Cannock – Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.729	22.11.2019	13.551	818	12.733	8.985
	Stockley Park 2 Roundwood Avenue	9.071	26.02.2020	50.823	2.694	48.128	47.637
	Nottingham – 1 Mere Way	2.673	26.06.2020	7.417	453	6.964	6.874
	Leatherhead – Keats House	5.263	22.07.2020	22.731	1.321	21.410	18.573
	Solihull – Lansdowne Gate	5.666	17.08.2020	22.465	1.308	21.157	14.985
	Guildford – Onslow House	8.289	13.10.2020	44.815	2.613	42.202	45.828
	Edinburgh – Lochside Avenue	3.796	02.11.2020	13.148	823	12.325	5.457
	Maidenhead – The Point	7.100	11.12.2020	45.923	2.720	43.203	45.828
	Reading	2.608	11.02.2021	11.770	669	11.101	5.668
	Newcastle	3.238	30.07.2021	12.264	989	11.276	10.794
	Crawley – Doosan House	10.924	19.01.2022	37.943	2.202	35.741	35.698
	London – 80 Old Street	1.535	02.09.2022	16.481	1.167	15.314	15.558
	Manchester Saint James's Tower	8.167	20.06.2022	39.886	2.295	37.590	35.276
	Milton Keynes Kents Hill – K1	2.497	19.08.2022	7.314	409	6.904	4.788
	Milton Keynes Kents Hill – K2	3.764	19.08.2022	10.130	529	9.601	10.444
	Milton Keynes Kents Hill – K3	1.219	09.12.2022	5.755	329	5.426	4.921
	Nottingham – Trinity House	9.979	31.05.2022	35.039	2.028	33.010	33.165
	Staines – 2 Causeway	4.386	25.11.2022	25.546	1.448	24.098	21.165
	Welwyn Garden City Albany Place	6.397	24.06.2022	19.042	1.050	17.991	9.769
	Wimbledon – 22 Worple Road	3.702	23.12.2022	36.372	1.781	34.591	36.542
	Basingstoke Florence Building	5.706	30.05.2023	26.792	1.559	25.232	25.839
	Glasgow – 191 West George Street	8.127	30.06.2023	44.866	2.517	42.350	39.798
	Glasgow – 1 West Regent Street	13.333	24.04.2024	56.988	3.698	53.290	64.944
	Watford – 40 Clarendon Road	4.397	29.05.2024	24.240	1.333	22.906	25.567
Geschäftslokale							
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6.369	11.06.2018	19.973	1.256	18.717	13.266
	Exeter – 223-226 High Street	2.894	30.11.2018	7.168	399	6.768	3.920
	Coalville – Retail Park	5.034	21.09.2018	11.942	743	11.199	13.266
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	12.956	02.07.2019	24.051	1.402	22.649	31.959
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6.362	27.09.2019	12.833	822	12.010	10.655
	Leeds – 65-68 Briggate	1.688	12.11.2019	12.777	752	12.025	9.889
	Calne – Sainsbury's	2.632	23.07.2024	16.350	1.006	15.344	18.392
	Dartford – Sainsbury's und Parkplatz	4.400	27.09.2024	27.627	1.629	25.997	30.211
	Coventry Central 6 Retail Park	11.882	13.12.2024	34.144	1.932	32.212	35.698

...

Bestand an Immobilienanlagen am 31.12.2024 im Detail (Fortsetzung)

Region	Hauptart	Fläche (m²)	Erwerbsdatum	Kaufpreis einschl. Maklergebühren und Steuern in Tsd. EUR	Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tsd. EUR	Kaufpreis ohne Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tsd. EUR	Schätzung 2024 in Tsd. EUR
Hotels							
	Birmingham Exchange Buildings	7.943	09.08.2024	29.105	1.795	27.310	30.633
Industrie und Logistik							
	Stoke-on-Trent – Shelton Boulevard	7.514	01.07.2019	12.589	900	13.217	8.744
	Telford – Hortonwood 37	35.922	02.08.2019	34.102	1.128	32.975	35.577
	Liverpool – Skyways	18.059	29.10.2021	48.118	2.992	45.126	41.849
Gesundheitswesen							
	Hythe – Hythe View	1.612	31.03.2022	7.845	1.910	5.935	5.861
	Hythe – Balgowan House	1.065	31.03.2022	6.180	110	6.070	6.561
	Hythe – Saltwood Care Center	2.651	31.03.2022	9.138	136	9.002	9.383
	St Leonards – Mulberry House	2.542	31.03.2022	15.925	203	15.722	17.204
Bildung							
	The University of Law, Leeds – Park Row	2.466	13.11.2020	9.993	596	9.397	9.166
Parkplätze							
	Liverpool – 67 Dale Street	12.580	30.09.2023	18.539	1.119	17.420	18.874
Italien							
Büros							
	Rom – Via Simone Martini	3.687	05.05.2020	8.159	259	7.900	9.500
Geschäftslokale							
	Triest Viale XX Settembre 20	5.382	05.07.2019	11.754	354	11.400	12.000
Hotels							
	Tribe – Vizzola Ticino VA	8.780	01.05.2024	45.106	136	44.970	44.700
Belgien							
Bildung							
	Gent – TechnologieparkZwijnaarde 122	13.608	01.10.2019	27.389	1.763	25.626	31.400
Norwegen							
Geschäftslokale							
	Elverum – Retail Park	12.815	15.11.2019	19.702	778	18.924	18.169
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10.044	23.06.2020	18.611	679	17.933	20.534
Kanada							
Büros							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	10.483	16.20.2020	16.194	606	15.588	17.862
Summe		687.670		2.087.728	97.860	1.994.920	1.961.621

Kosten für die Verwaltung Ihrer Immobilien

Verwaltungsgebühr	Gebührensatz	Bemessungsgrundlage	Summe 2024
Zeichnungsgebühr	12% (inklusive Steuern)	Zeichnungspreis	19.287
Verwaltungsgebühr in der Eurozone	12,40% (vor Steuern)	Mieteinnahmen (vor Steuern) und Netto-Financerträge	4.375
Verwaltungsgebühr außerhalb der Eurozone	15,90% (vor Steuern)	Mieteinnahmen (vor Steuern) und Netto-Financerträge	16.767
Gebühr für die Übertragung von Anteilen	0 EUR	Pauschalbetrag für Übertragungen	k. A.
Gebühr auf Kapitalerträge aus dem Verkauf von Immobilien	5% (inklusive Steuern)	Nettoverkaufspreis wenn der Kapitalertrag 5% des Verkaufspreises übersteigt	1.389





„Mein Berater bei CORUM ist bei Bedarf stets verfügbar. Ich kann mich für Informationen oder bei Aufnahme eines Kredits über sein Partnerunternehmen jederzeit an ihn wenden. Die angekündigte Performance wird effektiv erreicht, weshalb diese Veranlagung für mich sicher und rentabel ist. Ich muss nicht selbst in Mietimmobilien investieren, deren Verwaltung komplexer wäre und bei der schlechte Mieter ein Risiko darstellen würden.

Geoffrey T.



04

BERICHTE UND BESCHLUSS- VORSCHLÄGE FÜR DIE HAUPT- VERSAMMLUNG

Sovereign Housing Association Limited
Basingstoke – Vereinigtes Königreich
Erworben am 26. Mai 2023

BERICHT DER VERWALTUNGSGESELLSCHAFT



Wesentliche Merkmale zum 31. Dezember 2024

• Stammkapital	1.574 Mio. EUR
• Ausschüttung 2024 (je Anteil)	10,78 EUR
• IFI-Wert 2024* (je Anteil)	171,60 EUR

* Dieser Wert entspricht dem Wert, der für Investoren zugrunde gelegt werden kann, die der Steuer auf das Immobilienvermögen (IFI) unterliegen.

• Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)	2.046 Mio. EUR
• Anzahl Anteile	10.491.585
• Anzahl Investoren	53.240
• Geschätzte Ausschüttung 2025 (je Anteil)	9,75 EUR

Vom Immobiliengutachter durchgeführte Bewertungen des Immobilienbestands

Jedes gekaufte Immobilienobjekt wurde im Laufe des Monats Dezember 2024 einem Gutachten unterzogen. Diese Gutachten basieren auf einer Analyse der Objekte vor Ort, einer Untersuchung des Marktes für vergleichbare Immobilien und der Prüfung der rechtlichen Dokumente für die Gebäude (Mietverträge, technische Dokumentation usw.).

Die vom Gutachter angewendete Methode ist die sogenannte „Kapitalisierungsmethode“, wobei die Kohärenz der erhaltenen Werte anschließend anhand vergleichbarer Transaktionen überprüft wird. Die Gutachten werden im Laufe der nächsten vier Jahre aktualisiert.

Entwicklung der Mieteinnahmen und Aufwendungen

Sie stellen rund 100% der Gesamteinnahmen des Immobilienfonds zum 31. Dezember 2024 dar. Zu den Aufwendungen zählen im Wesentlichen:

- die Verwaltungshonorare;
- sonstige Verwaltungskosten, insbesondere die Honorare des Abschlussprüfers, der Depotbank und des Immobiliengutachters;
- Rückstellungen für größere Instandhaltungsarbeiten.

Die Summe der Netto-Aufwendungen entspricht 27,4% der von CORUM XL vereinnahmten Mieten.

Änderung der Verkaufs- und Rücknahmebedingungen

	Anzahl der verkauften oder zurückgenommenen Anteile	% im Verhältnis zur Gesamtzahl der am 1. Januar umlaufenden Anteile	Ausgesetzte Verkaufs- oder Rücknahmeanträge	Durchschnittliche Ausführungsdauer von Verkäufen oder Rücknahmen	Vergütung der Geschäftsführung für Verkäufe, Rücknahmen (in EUR vor Steuern)
2020	14.797	0,43%	-	< 1 Monat	-
2021	31.383	0,65%	-	< 1 Monat	-
2022	61.526	0,96%	-	10 Tage	-
2023	143.111	1,68%	-	10 Tage	-
2024	189.616	1,81%	-	10 Tage	-

Auslastung der Immobilienobjekte

Veränderungen und Leerstände	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtfläche (m²)	687.670	653.912	574.207	480.618	393.650
Leerstehende Fläche (m²)	34.622	31.557	22.288	11.596	1.226
Physische Auslastungsquote ^[1]	96,3%	95,8%	97,0%	98,5%	99,7%
Finanzielle Auslastungsquote ^[2]	96,3%	98,8%	99,0%	99,5%	99,8%

[1] Durchschnitt der physischen Auslastungsquoten der Quartale (Gesamtfläche der vermieteten Immobilien / Gesamtfläche aller Immobilien im Bestand). Wir weisen darauf hin, dass jede Verwaltungsgesellschaft ihre eigenen Berechnungsmodalitäten für die physische Auslastungsquote hat.
[2] Kumulierte finanzielle Auslastungsquote der Quartale (tatsächlich berechnete Mieten / Mieten, die berechnet werden können).

Zum 31. Dezember 2024 wurden folgende Leerstände festgestellt, für die derzeit Mieter gesucht werden:

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

[1] Im 4. Quartal 2024 gekündigt.

Zusammensetzung des Immobilienbestands:
Verkehrswert der Immobilien in % vom Gesamtwert

	Büros	Geschäftslokale	Hotels	Industrie und Logistik	Gesundheitswesen	Bildung	Parkplätze	Summe
Europa	61,1%	15,0%	13,1%	4,8%	2%	2,1%	1%	99,1%
Kanada	-	-	-	0,9%	-	-	-	0,9%
Summe	61,1%	15,0%	13,1%	5,7%	2%	2,1%	1%	100%

Zusammensetzung des Immobilienbestands:
Fläche in % der Gesamtfläche

	Büros	Geschäftslokale	Hotels	Industrie und Logistik	Gesundheitswesen	Bildung	Parkplätze	Summe
Europa	54,1%	21%	9,3%	9,4%	1,1%	2,3%	1,2%	98,5%
Kanada	-	-	-	1,5%	-	-	-	1,5%
Summe	54,1%	21%	9,3%	10,9%	1,1%	2,3%	1,2%	100%

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und der Satzung unserer Gesellschaft legen wir Ihnen hiermit unseren Bericht über die Prüfung des Abschlusses und die Verwaltung unserer Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2024 vor.

Die Verwaltungsgesellschaft hat uns den Abschluss des Immobilienfonds CORUM XL sowie die für die Erfüllung unserer Aufgabe notwendigen Anhänge vorgelegt.

Sie hat uns darüber hinaus den Entwurf ihres Jahresberichts vorgelegt, der Ihnen heute zur Kenntnis gebracht wurde.

Der Aufsichtsrat von CORUM XL ist am 6. März 2025 zu einer Sitzung zusammengekommen, um die Aktivität des Immobilienfonds sowie den Ihnen vorgelegten Abschluss zu prüfen, insbesondere die an die Verwaltungsgesellschaft gezahlten Honorare.

Im Jahr 2024 vereinnahmte CORUM XL 161 Mio. EUR brutto. Dieser Betrag entspricht den Anlagekapazitäten des Immobilienfonds. Am 31. Dezember 2024 beträgt die Kapitalisierung von CORUM XL 2,05 Mrd. EUR und 53.240 Investoren haben sich für eine Anlage in den Immobilienfonds entschieden.

Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die von den Investoren gezahlten und an die Verwaltungsgesellschaft weitergeleiteten Zeichnungsgebühren auf fast 19,3 Mio. EUR, während die Verwaltungsgebühren 21,1 Mio. EUR betrugen.

Nach Anhörung des Berichts der Abschlussprüfer, die sich verpflichten, den Abschluss unserer Gesellschaft uneingeschränkt zu bestätigen, haben wir keine Anmerkungen zu dem geprüften Jahresabschluss.

Im Jahr 2024 wurde die Anlagetätigkeit mit dem Zukauf von sechs Immobilien im Ausland zu einem Gesamtpreis von 188 Mio. EUR, einschließlich Maklergebühren und Steuern, fortgesetzt. Bei den Objekten handelt es sich um Geschäftslokale (48%), Büros (41%) und Hotels (11%). Die durchschnittliche Anfangsrendite für diese Investments beträgt 8,15%. Die durchschnittliche feste Laufzeit der bestehenden Mietverträge beträgt 6,9 Jahre für die neuen gewerblichen Mieter. Im Jahr 2024 wurden zudem zwei Immobilien veräußert und der Kapitalertrag von 5,5 Mio. EUR wurde an die Investoren proportional zur Anzahl der von ihnen gehaltenen Anteile ausgeschüttet.

Der gesamte Immobilienbestand des Immobilienfonds ist zum 31. Dezember 2024 über 11 Länder gestreut mit einem Anteil von: 49% im Vereinigten Königreich, 22% in Polen, 10% in den Niederlanden, 4% in Irland, 4% in Spanien, 4% in Italien, 2% in Norwegen, 2% in Belgien, 1% in Kanada, 1% in Portugal und 1% in Deutschland. Der Immobilienbestand hat einen Gesamtwert von 1,96 Mrd. EUR.

Die von CORUM seit Auflegung verfolgte Anlagestrategie ermöglichte eine signifikante Diversifizierung sowohl in Bezug auf die geografische Lage als auch auf die Art der erworbenen Immobilienobjekte. Es ist anzumerken, dass dieses Portfolio weitgehend vermietet ist, mit einer physischen Auslastungsquote von 96,3% (dies ist die durchschnittliche physische Auslastungsquote pro Quartal (kumulierte Fläche der belegten Räumlichkeiten/kumulierte Fläche der eigenen Räumlichkeiten)) und einer finanziellen Auslastungsquote von 96,3% (d. h. kumulierte finanzielle Auslastungsquote pro Quartal (berechnete Mieten/Mieten, die berechnet werden können)).

Unser Immobilienfonds nimmt weiterhin an allen europäischen Märkten Anlagemöglichkeiten wahr. CORUM XL treibt seine Kapitalisierung kontrolliert voran, wobei lediglich 7 Mio. EUR der Mittelzuflüsse zum 31. Dezember 2024 nicht investiert waren.

Neben den der ordentlichen Hauptversammlung vorgelegten Beschlussvorschlägen zum Abschluss des Geschäftsjahres werden der außerordentlichen Hauptversammlung folgende Beschlüsse vorgelegt:

- Anpassung der Satzung der Gesellschaft an die gesetzgeberischen Entwicklungen;
- Vereinfachung und Klarstellung von Artikel 16 („Befugnisse der Verwaltungsgesellschaft“) und Artikel 17 („Vergütung der Verwaltungsgesellschaft“) in der Satzung der Gesellschaft.

Wir haben keine Beanstandungen hinsichtlich der Beschlüsse, welche die Verwaltungsgesellschaft ihren Investoren vorlegt, und fordern Sie daher auf, sämtlichen Beschlüssen zuzustimmen. Diese Beschlüsse sind für eine reibungslose Ausübung der Geschäftstätigkeit und die Entwicklung unseres Immobilienfonds erforderlich.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie Ihrem Aufsichtsrat entgegenbringen.

Société Financière de l'Aqueduc

Vertreten durch
Pierre Clasquin

BERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

zum Abschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2024

An die Investoren

Prüfungsurteil

In Ausübung des uns durch Ihre Hauptversammlung übertragenen Mandats haben wir den diesem Bericht beiliegenden Jahresabschluss des Immobilienfonds CORUM XL für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Wir bestätigen, dass der Jahresabschluss gemäß den französischen Rechnungslegungsmethoden und -grundsätzen vorschriftsmäßig und wahrheitsgetreu ist und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild von dem Geschäftsergebnis des vergangenen Geschäftsjahres sowie der Finanz- und Vermögenslage des Immobilienfonds zum Ende dieses Geschäftsjahres vermittelt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Prüfungsstandard

Wir haben unsere Abschlussprüfung nach den in Frankreich geltenden Grundsätzen unseres Berufsstandes durchgeführt. Unserer Ansicht nach stellen die erhaltenen Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil dar.

Unsere Zuständigkeiten nach diesen Grundsätzen sind im Teil „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ des vorliegenden Berichts aufgeführt.

Unabhängigkeit

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den im französischen Handelsgesetzbuch (*Code de commerce*) und im Verhaltenskodex für Abschlussprüfer festgelegten Unabhängigkeitsregeln für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum Datum der Veröffentlichung unseres Berichts durchgeführt.

Begründung der Beurteilung

In Anwendung der Bestimmungen der Artikel L. 821-53 und R. 821-180 des französischen Handelsgesetzbuchs (*Code de commerce*) über die Begründung unserer Beurteilung teilen wir Ihnen mit, dass die von uns nach unserem pflichtgemäßen Ermessen vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sich auf die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze, die Angemessenheit der vorgenommenen wesentlichen Schätzungen und die Gesamtaussage des Jahresabschlusses beziehen, insbesondere im Hinblick auf:

- die Berücksichtigung der allgemeinen Beurteilungsgrundsätze für die Erstellung des Jahresberichts, die im ersten Teil des Anhangs dargelegt sind;

- die Berücksichtigung der Rechnungslegungsgrundsätze und -methoden, die für Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) gemäß insbesondere der Definition in der Vorschrift ANC 2016-03, durch den Erlass vom 7. Juli 2016 in Recht umgesetzt, gelten;
- die in der Spalte „Geschätzter Wert“ der Vermögensaufstellung und insbesondere zum Wert der Immobilienanlagen angegebenen Beträge entsprechen ihrem Verkehrswert. Dieser Wert wird von der Verwaltungsgesellschaft auf der Basis einer von einem unabhängigen Immobiliengutachter erstellten Bewertung der direkt von Ihrem Immobilienfonds gehaltenen Immobilien bestimmt. Unsere Arbeiten umfassten eine Bewertung der von der Verwaltungsgesellschaft angewendeten Verfahren und eine Beurteilung der Angemessenheit der angewendeten Ansätze sowie der vom unabhängigen Immobiliengutachter verwendeten Annahmen und Methoden.

Diese Beurteilungen wurden im Rahmen unserer Prüfung des gemäß den oben beschriebenen Bedingungen erstellten Jahresabschlusses als Ganzes und im Rahmen der Bildung unseres vorstehenden Prüfungsurteils vorgenommen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu einzelnen Elementen dieses Jahresabschlusses ab.

Überprüfung des Berichts der Verwaltungsgesellschaft und der anderen, an die Investoren des Immobilienfonds gerichteten Unterlagen

In Übereinstimmung mit den in Frankreich geltenden Grundsätzen unseres Berufsstandes haben wir ebenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Sonderprüfungen vorgenommen.

Wir haben keine Beanstandungen bezüglich der Richtigkeit der im Verwaltungsbericht des Präsidenten und in den anderen an die Investoren gerichteten Unterlagen zur Finanzlage und zum Jahresabschluss gemachten Angaben und deren Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss.

Wir bestätigen die Richtigkeit und Übereinstimmung der Angaben zu den in Artikel D. 441-6 des französischen Handelsgesetzbuchs (*Code de commerce*) genannten Zahlungsfristen mit dem Jahresabschluss.

Verantwortung der Geschäftsleitung und der in der Gesellschaft für die Überwachung verantwortlichen Personen im Hinblick auf den Jahresabschluss

Die Verwaltungsgesellschaft ist dafür verantwortlich, gemäß den französischen und für Immobilienfonds geltenden Rechnungslegungsmethoden und -grundsätzen einen Jahresabschluss zu erstellen, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, sowie die internen Kontrollsysteme einzurichten, die sie als maßgeblich für die Erstellung des Jahresabschlusses ohne wesentliche Falschaussagen, sei es durch Betrug oder Irrtümer, erachtet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses muss die Verwaltungsgesellschaft die Fähigkeit des Immobilienfonds beurteilen, seinen Betrieb fortzuführen, und in diesem Abschluss gegebenenfalls die erforderlichen Informationen für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit bereitstellen sowie die Rechnungslegungsprämisse der Unternehmensfortführung anwenden, es sei denn, es wird geplant, den Immobilienfonds zu liquidieren oder dessen Tätigkeit einzustellen.

Der Jahresabschluss wurde von der Verwaltungsgesellschaft erstellt.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Aufgabe ist es, einen Bericht über den Jahresabschluss zu erstellen. Unser Ziel ist es, mit angemessener Sicherheit festzustellen, dass der Jahresabschluss als Ganzes keine wesentlichen Falschaussagen enthält. Angemessene Sicherheit entspricht einem hohen Maß an Sicherheit, garantiert jedoch nicht, dass es eine nach den geltenden Grundsätzen des Berufsstandes durchgeführte Abschlussprüfung ermöglicht, durchgehend wesentliche Falschaussagen festzustellen. Falschaussagen können auf Betrug oder Irrtümer zurückzuführen sein und werden als wesentlich betrachtet, wenn vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie allein oder gemeinsam wirtschaftliche Entscheidungen beeinflussen können, welche die Adressaten des Jahresabschlusses auf dessen Grundlage treffen.

In Anwendung der Bestimmungen von Artikel L. 823-10-1 des französischen Handelsgesetzbuchs (*Code de commerce*) besteht unser Auftrag der Bestätigung des Abschlusses nicht darin, die Nachhaltigkeit oder die Qualität der Verwaltung Ihres Immobilienfonds zu beurteilen.

Im Rahmen einer Prüfung, die gemäß den in Frankreich geltenden Berufsgrundsätzen durchgeführt wird, gibt der Abschlussprüfer während der gesamten Prüfung sein fachkundiges Urteil ab. Des Weiteren:

- ermittelt und beurteilt er die Risiken wesentlicher Falschaussagen im Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese auf Betrug oder Irrtümer zurückzuführen sind, legt unter Berücksichtigung dieser Risiken Prüfverfahren fest und setzt diese um und holt des Weiteren Prüfungsnachweise ein, die er als ausreichende und angemessene Grundlage für sein Prüfungsurteil betrachtet. Das Risiko der Nichtfeststellung einer wesentlichen Falschaussage, die auf Betrug zurückzuführen ist, ist höher als das Risiko, eine wesentliche Falschaussage aufgrund eines Irrtums nicht festzustellen, da sich der Betrug auf Komplott, Fälschung, vorsätzliche Unterlassung, falsche Erklärungen und das Unterlaufen der internen Kontrolle erstrecken kann;
- informiert er sich über die internen Kontrollstrukturen, die für die Prüfung relevant sind, um die den Umständen angemessenen Prüfungsverfahren festzulegen, und nicht um ein Prüfungsurteil zur Effizienz der internen Kontrolle abzugeben;
- beurteilt er die Angemessenheit der zugrunde gelegten Rechnungslegungsmethoden und die Angemessenheit der rechnungslegungsrelevanten Schätzungen der Geschäftsleitung sowie die diesbezüglichen Angaben im Jahresabschluss;
- beurteilt er die Angemessenheit der Anwendung der Rechnungslegungsprämisse der Unternehmensfortführung durch die Geschäftsleitung und entsprechend den eingeholten Prüfungsnachweisen das eventuelle Vorhandensein einer wesentlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Umständen, welche die Fähigkeit des Immobilienfonds zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit in Frage stellen könnten. Diese Beurteilung stützt sich auf die bis zum Datum seines Berichts eingeholten Prüfungsnachweise, wobei wir jedoch darauf hinweisen, dass spätere Umstände oder Ereignisse die Unternehmensfortführung gefährden könnten. Sollte der Abschlussprüfer eine wesentliche Unsicherheit feststellen, weist er die Adressaten seines Berichts auf die Informationen im Jahresabschluss bezüglich dieser Unsicherheit hin, oder, falls diese Informationen nicht vorliegen oder nicht sachdienlich sind, formuliert er einen eingeschränkten Bestätigungsvermerk oder verweigert den Bestätigungsvermerk;
- begutachtet er die Präsentation des Jahresabschlusses als Ganzes und beurteilt, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Vorgänge und Umstände wahrheitsgemäß widerspiegelt.

Paris, den 20. März 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et Associés
Abschlussprüfer



SONDERBERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Eigenschaft als Abschlussprüfer Ihrer Gesellschaft legen wir Ihnen hiermit unseren Bericht über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß Artikel L. 214–106 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs vor.

Gemäß Artikel L. 214–106 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs sind wir von den Beziehungen unterrichtet worden, die Gegenstand einer vorherigen Genehmigung durch Ihre Hauptversammlung waren.

Unsere Aufgabe ist es nicht, nach eventuellen Beziehungen zu forschen, sondern Ihnen auf Grundlage der uns übergebenen Informationen die wesentlichen Merkmale und Modalitäten der Beziehungen, von denen wir unterrichtet wurden, mitzuteilen, ohne uns zu deren Zweckmäßigkeit und Richtigkeit zu äußern. Gemäß dem Wortlaut von Artikel L. 214–106 ist es Ihnen vorbehalten, das Interesse zu bewerten, das mit dem Eingehen dieser Beziehungen hinsichtlich ihrer Genehmigung verbunden ist.

Wir haben die von uns für diesen Auftrag unter Berücksichtigung der Standesregeln der Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes (Nationale Kammervereinigung der Abschlussprüfer) für nötig gehaltenen Prüfungshandlungen durchgeführt. Diese Prüfungen bestanden darin, die Übereinstimmung der Informationen, die uns mitgeteilt wurden, mit den einschlägigen Unterlagen, aus denen sie abgeleitet wurden, zu prüfen.

Beziehungen, die der Genehmigung der Hauptversammlung bedürfen

Wir teilen Ihnen mit, dass uns keine Beziehungen zur Kenntnis gebracht wurden, die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres eingegangen wurden, welche der Hauptversammlung zur Genehmigung vorzulegen wären.

Beziehungen, die bereits von der Hauptversammlung genehmigt wurden

Wir teilen Ihnen mit, dass uns keine Beziehungen zur Kenntnis gebracht wurden, die im Laufe der vorhergehenden Geschäftsjahre eingegangen wurden und im letzten Geschäftsjahr fortbestanden.

Satzungsmäßige Beziehungen

Wir wurden darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Ausführung der Beziehung mit der Verwaltungsgesellschaft gemäß der Satzung des Immobilienfonds im vergangenen Geschäftsjahr ihre Wirkung entfaltet hat.

Mit der Verwaltungsgesellschaft, CORUM Asset Management:

Gemäß Artikel 17 der Satzung vergütet Ihr Immobilienfonds die Verwaltungsgesellschaft, CORUM Asset Management wie folgt:

- **Verwaltungsgebühr (in der Eurozone).** Diese Gebühr basiert auf einem Prozentsatz (13,2%, inkl. Steuern) der im Berichtszeitraum vereinnahmten Mieten (vor Steuern) und Nettoerträgen. Die Verwaltungsgebühr (in der Eurozone) belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 4.375.019 EUR;
- **Verwaltungsgebühr (außerhalb der Eurozone).** Diese Gebühr basiert auf einem Prozentsatz (16,8%, inkl. Steuern) der im Berichtszeitraum vereinnahmten Mieten (vor Steuern) und Nettoerträgen. Die Verwaltungsgebühr (außerhalb der Eurozone) belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 16.766.573 EUR;
- **Zeichnungsgebühr.** Diese Gebühr basiert auf einem Prozentsatz (12%, inkl. Steuern) jeder eingegangenen Zeichnung. Die Zeichnungsgebühr belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 19.287.271 EUR;
- **Gebühr auf Kapitalerträge.** Diese auf einem Prozentsatz (5%, inkl. Steuern) des Nettoverkaufspreises basierende Gebühr wird nur im Fall eines Kapitalertrags erhoben, wenn der Kapitalertrag 5% des Verkaufspreises übersteigt. Die Gebühr auf Kapitalerträge belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 1.389.492 EUR (vor Steuern).

Paris, den 20. März 2025

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et Associés
Abschlussprüfer

BERICHT ÜBER COMPLIANCE UND INTERNE KONTROLLE

Organisation der Compliance und der internen Kontrolle von CORUM Asset Management

Für die Compliance und die interne Kontrolle von CORUM Asset Management ist der Verantwortliche für Compliance und interne Kontrolle (RCCI) sowie sein Team von Mitarbeitern zuständig, die mit der Compliance und der internen Kontrolle betraut sind.

Gemäß den Bestimmungen der allgemeinen Vorschriften der französischen Finanzmarktaufsicht (AMF) hat CORUM Asset Management ein System für Compliance und interne Kontrolle eingerichtet, das auf den folgenden Säulen aufbaut:

- einem Aktionsprogramm, einem Korpus an formalisierten Vorschriften und Verfahren;
- einer Reihe von Verfahren im Hinblick auf die Geschäftsaktivität der Verwaltungsgesellschaft;
- einem Informationssystem und zuverlässigen Tools;
- der effektiven Trennung von Betriebs- und Kontrollfunktionen;
- einem System für Risikokontrolle und -überwachung;
- Versicherungsschutz für sämtliche Aktivitäten und Risiken der Gesellschaft;
- Anleitung und Kontrolle von Dienstleistern.

Dieses Team ist für die operative Umsetzung von aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die Überprüfung deren Anwendung und das Risikomanagement verantwortlich.

Organisation der Compliance

Das dem RCCI unterstellte Team für Compliance ist dafür verantwortlich, dass die Produkte, Prozesse und Verfahren von CORUM Asset Management den lokalen, europäischen und internationalen Auflagen Rechnung tragen.

Die Abteilung für Compliance hat dementsprechend ein System zur kontinuierlichen Überwachung der Vorschriften eingerichtet, mit dessen Hilfe aufsichtsrechtliche Änderungen oder Änderungen der Rechtsvorschriften im Interesse der Verwaltungsgesellschaft und ihren Kunden nachverfolgt werden können.

Die Gesamtheit der Vertragsunterlagen sowie sämtliches Werbe- oder Informationsmaterial werden einer a priori gesetzlich vorgeschriebenen Analyse unterzogen. Die Prüfung der Unterlagen von CORUM XL wird in einem Softwareprogramm archiviert, mit dem die Freigaben oder Zurückweisungen durch die Compliance-Funktion erfasst werden können.

Darüber hinaus hat das Team für Compliance ein Beschwerdeverfahren eingerichtet, mithilfe dessen jedes Kundenanliegen individuell bearbeitet werden kann. Externe Betrugsfälle, denen potenzielle Kunden zum Opfer fallen können, sind ebenfalls Gegenstand einer entsprechenden Überprüfung. CORUM Asset Management trägt Sorge dafür, die Investoren der verwalteten Immobilienfonds und potenzielle Kunden für die guten Praktiken und Gewohnheiten zu sensibilisieren, die Schutz gegen das Betrugsrisiko gewährleisten.

Aufsichtsrechtliche Unterstützung für operative Teams

In dem Bestreben, den Vorschriften nachzukommen und die Akteure zur Übernahme der Werte der Gesellschaft anzuhalten, beraten und unterstützen der RCCI und sein Team die Mitarbeiter dabei, im Rahmen ihrer Tätigkeit all ihre beruflichen Verpflichtungen zu erfüllen.

Der diesbezüglich festgelegte Schulungsplan sieht für jeden Mitarbeiter eine spezielle Schulung für Compliance-Regeln vor. Im Geschäftsjahr 2024 wurden in diesem Sinne alle Mitarbeiter geschult und sensibilisiert. Darüber hinaus erhielt das Team eine spezielle Schulung zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Steuerung von Interessenkonflikten.

Das Compliance-Team überprüft außerdem die Transparenz und die Klarheit der Informationen, die den Investoren übermittelt werden, bei denen es sich um nicht professionelle Anleger handelt und deren Schutz und Aufklärung somit auf höchstem Niveau sichergestellt sind. CORUM Asset Management verwaltet CORUM XL ohne Unterauftragnehmer (interne Verwaltung der Immobilien und Finanzanlagen sowie der Passiva).

Die Gesellschaft garantiert die Gleichbehandlung der Investoren und handelt in deren bestem Interesse. Die Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management stellt ihren Investoren gegenüber eine transparente Kommunikation sicher, indem sie ihnen Informationen und sämtliche Kennzahlen von CORUM XL, insbesondere in Form der Quartalsberichte, übermittelt.

Die internen Richtlinien der Gesellschaft, vor allem zum Umgang mit Interessenkonflikten und zur Handhabung von Beschwerden, sind auf ihrer Website oder per Anfrage erhältlich.



Organisation der internen Kontrolle

Entsprechend den rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen etabliert und unterhält CORUM Asset Management eine Kontrollfunktion, die von den anderen Aktivitäten der Verwaltungsgesellschaft getrennt und unabhängig wahrgenommen wird. Die Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management verfügt dementsprechend über ein Verfahren für ständige und regelmäßige Kontrollen.

Das eingerichtete Verfahren umfasst drei Ebenen:

- die operativen Kontrollen der ersten Ebene, durchgeführt von den Mitarbeitern der operativen Geschäftsbereiche;
- die ständigen Kontrollen der zweiten Ebene, durchgeführt vom internen Kontrollteam, das regelmäßig über seine Arbeit und Empfehlungen an die Geschäftsleitung und die Aufsichtsorgane berichtet;
- die periodischen Kontrollen der dritten Ebene, die getrennt und unabhängig von den ständigen Kontrollen durchgeführt werden und sämtliche Aktivitäten und Risiken der Verwaltungsgesellschaft und der verwalteten Fonds gemäß einem mehrjährigen Prüfplan abdecken.

Der Prüfungs- und Risikoausschuss stellt seine Arbeiten und Empfehlungen außerdem der Geschäftsleitung und den Aufsichtsorganen vor und stellt die regelmäßige Weiterleitung von Ergebnissen der Prüfungsaufträge, die Überwachung der Verfahren der Fondsverwaltung und die Abgabe einer unabhängigen Stellungnahme zum Risikoengagement der Verwaltungsgesellschaft sicher.

Die Kontrollen werden nach einem dreijährigen Prüfplan durchgeführt, der je nach Entwicklung der Aktivitäten und Vorschriften angepasst bzw. verstärkt werden kann.

Die Hauptziele der internen Kontrolle, die für CORUM Asset Management sowie für die von ihr verwalteten Fonds gelten, sind folgende:

- Sicherung von Aktiva;
- Schutz von Kundeninteressen;
- Transparenz in Form von klaren, präzisen und nicht irreführenden Informationen;

- Absicherung von Immobilientransaktionen;
- Befolgung der Verwaltungsregeln und –strategie im Einklang mit den rechtlichen und gesetzlich vorgeschriebenen Dokumenten;
- Vermeidung von Situationen, die zu potenziellen Interessenkonflikten führen können.

Das interne Kontrollteam, das für dieses Verfahren zuständig ist, überprüft und beurteilt die Angemessenheit und Effizienz der eingerichteten Systeme und angewandten Maßnahmen sowie die Anwendung und die Kontrolle der operativen Verfahren und spricht im Anschluss an die durchgeführten Kontrollen Empfehlungen aus und befolgt diese.

Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem hat eine doppelte Funktion: Einerseits leistet es Beratung und Support für die operativen Einheiten und die Geschäftsleitung, andererseits gewährleistet es die Solidität und korrekte Anwendung der implementierten Systeme. Um dieser zweifachen Herausforderung gerecht zu werden, werden die Risiken der Verwaltungsgesellschaft in periodischen Abständen kartografisch erfasst, um das bestehende Risikomanagement, erforderlichenfalls anzupassen. Die Verwaltungsgesellschaft stützt sich im Weiteren auf die Kontrollen, anhand derer ihr das Eintreten von operativen oder finanziellen Risiken angezeigt wird.

Nicht-finanzielle Informationen (SFDR- und Taxonomie-Verordnung)

CORUM XL hat im vierten Quartal 2024 einen Wechsel der SFDR-Kategorie vollzogen und wird nun als „Artikel-8“-Fonds der EU-Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) eingestuft. In diesem Rahmen strebt CORUM XL an, soziale und ökologische Merkmale zu bewerben, und kann in diesem Sinne nachhaltige Investitionen tätigen. Der Immobilienfonds unterliegt jedoch keinen verbindlichen Nachhaltigkeitskriterien.

Liquiditäts- und Fremdkapitalmanagement

CORUM Asset Management führt regelmäßig Stresstests durch, um durch die Überwachung der Liquidität des Immobilienfonds CORUM XL etwaigen Liquiditätsrisiken vorzubeugen. Hierzu werden die vorübergehende Nichtübereinstimmung zwischen der Fälligkeit der Verbindlichkeiten und der relativen Illiquidität der Aktiva aufgrund der Immobilienkomponente bewertet. Wir bewerten und prüfen regelmäßig die Schwierigkeiten, die bei der Erfüllung von Rücknahmeanträgen auftreten können bzw. inwieweit diese zu einer Liquiditätskrise führen können. Die Stresstests erfolgen so häufig, wie es die Art und Besonderheiten von CORUM XL, dessen Anlagestrategie und Liquiditätsprofil, die Klassifizierung seiner Anleger und seine Rücknahmepolitik erfordern.

Die ordentliche und außerordentliche Hauptversammlung vom 15. Mai 2024 hat den Höchstbetrag in Bezug auf Darlehen oder Überziehungskredite, welche die Verwaltungsgesellschaft im Namen der Gesellschaft aufnehmen darf, auf 2.000 Mio. EUR festgelegt und ermächtigt die Gesellschaft, sämtliche für die Zeichnung dieser Darlehen erforderlichen Garantien, insbesondere in Form von hypothekarischen Sicherheiten oder Absicherungsinstrumenten, zu hinterlegen, wobei eine Obergrenze von 40% des Schätzwerts des Immobilienvermögens zuzüglich der noch nicht investierten Einlagen abzüglich der Kosten gilt. Die Fremdkapitalquote von CORUM XL beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 21%.

Unabhängige Begutachtung

Gemäß den Rechtsvorschriften bewertet ein unabhängiger interner Begutachter den Wert der Vermögenswerte der Immobilienfonds auf unabhängige Weise. CORUM XL beauftragt in einem ersten Schritt einen Immobiliengutachter, der sämtliche fachlichen Anforderungen erfüllt und die entsprechenden Garantien bietet. Dieser bewertet alle fünf Jahre die Immobilien im Bestand und aktualisiert diese Bewertung in den nachfolgenden vier Jahren. Im Anschluss daran werden die Immobilien und die Finanzanlagen (deren Anteil sehr gering ist) durch CORUM Asset Management einer von dem Verwaltungsteam unabhängigen Bewertung unterzogen, um den Vorschriften gerecht zu werden. Das Team für interne Kontrolle prüft und überwacht den Bewertungsprozess und die Ermittlung des Wiederherstellungswerts von CORUM XL.

Information der Investoren

Die Information der Investoren hat für CORUM Asset Management Priorität. Die Informationsdokumente, die den Investoren während des Jahres zugestellt werden (Quartalsberichte, Jahresbericht usw.), enthalten daher Kennzahlen, mit deren Hilfe die aktuelle und langfristige Entwicklung von CORUM XL transparent mitverfolgt werden kann. Den Investoren wird jedes Jahr zusätzlich ein aktualisiertes Basisinformationsblatt zusammen mit den gesetzlich vorgeschriebenen Dokumenten zur Verfügung gestellt.

Vergütungspolitik

Im Rahmen ihrer Richtlinien hat CORUM Asset Management eine für sämtliche Mitarbeiter geltende Vergütungspolitik auf Basis einzeln und gemeinsam zu erreichender quantitativer und qualitativer Kriterien, die nicht zum Eingehen von Risiken bewegen, unter Berücksichtigung ihrer Organisation, ihrer Aktivität und ihrer verwalteten Vermögenswerte gemäß den geltenden Vorschriften festgelegt. Die Vergütungspolitik wird jährlich kontrolliert und überarbeitet.

Gemäß Artikel 22 der Richtlinie AIFM 2011/61/EU muss die Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft feste und variable Bestandteile umfassen. Die variable Bruttovergütung der jeweiligen Bezugsberechtigten erfüllt objektive und kumulierende Kriterien und wird jährlich auf Basis von spezifischen Kriterien und individuellen Zielvorgaben gewährt, die sich aus finanziellen und nicht finanziellen Kriterien ergeben und sich auf die bei jährlichen Leistungsgesprächen festgelegten Zielvorgaben stützen:

- für die Manager, Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglieder: Wertentwicklung der verwalteten Fonds, Rentabilität von Nebentätigkeiten, Management, Motivation;
- für das Verkaufs- und Marketingteam: Information und Erläuterung des Angebots, Unterstützung und Nachverfolgung der Finanzierung und des Zeichnungsverfahrens, Kundenbindung;
- für das Team Compliance und interne Kontrolle: Ergebnis der durch das Team selbst und / oder einen externen unabhängigen Dienstleister durchgeführten oder beauftragten Kontrollen; kein erneutes Auftreten festgestellter Falschaussagen;
- für die anderen Aufsichtsratsmitglieder: Leistung und Effizienz, Umsetzung der festgelegten Ergebnisziele der Verwaltungsgesellschaft.

Im Einklang mit der vorstehenden Richtlinie kann ein Teil der variablen Vergütung für bestimmte Funktionen, die als risikoreicher identifiziert werden, außerdem einer verzögerten Auszahlung unterliegen, um die Interessen der Gesellschaft, der Kunden und der Mitarbeiter aufeinander abzustimmen.

Der Gesamtbetrag der Bruttovergütungen sämtlicher Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft beläuft sich im Geschäftsjahr auf 9.999.000 EUR für 91 Mitarbeiter. Dieser Betrag setzt sich aus festen Vergütungen mit einem Anteil von 83% und variablen Vergütungen mit einem Anteil von 17% zusammen.

Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Führungskräfte und Mitarbeiter von CORUM Asset Management, deren Tätigkeiten das Risikoprofil Ihres Immobilienfonds wesentlich beeinflussen, beläuft sich auf 5.729.000 EUR.



BESCHLUSSVORSCHLÄGE FÜR DIE ORDENTLICHE UND AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

AM 30. APRIL 2025

Alle nachstehend vorgeschlagenen Beschlüsse haben die Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft und eine befürwortende Stellungnahme des Aufsichtsrats erhalten.

Ordentliche Beschlüsse

Erster Beschluss

Berichte der Verwaltungsgesellschaft, des Aufsichtsrats und des Abschlussprüfers sowie der Jahresabschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2024, Entlastung der Verwaltungsgesellschaft und des Aufsichtsrats

Nach Verlesung der Berichte der Verwaltungsgesellschaft, des Aufsichtsrats und des Abschlussprüfers stimmt die ordentliche Hauptversammlung der Gesamtheit dieser Berichte und dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2024 wie dargelegt zu, wobei der Jahresabschluss ein Nettoergebnis von 101.488.348,89 EUR und ein Stammkapital von 1.573.737.806,73 EUR aufweist.

Die ordentliche Hauptversammlung entlastet die Verwaltungsgesellschaft und den Aufsichtsrat.

Zweiter Beschluss

Verwendung des Ergebnisses zum 31. Dezember 2024

Die ordentliche Hauptversammlung beschließt für das Ergebnis des Geschäftsjahres folgende Verwendung:

Nettoergebnis zum 31. Dezember 2024	101.488.348,89 EUR
Gewinnrücklagen zum 31. Dezember 2024	72.244,64 EUR
Ausschüttungsfähiges Ergebnis	101.560.593,53 EUR
Abschlagsdividenden des Geschäftsjahres 2024	101.467.659,02 EUR
Gewinnrücklagen nach Ausschüttung	92.934,51 EUR

Dritter Beschluss

Buchwert, Realisationswert und Wiederherstellungswert

Die ordentliche Hauptversammlung genehmigt den Buchwert, den Realisationswert und den Wiederherstellungswert wie dargelegt, d. h.:

	Global für den Immobilienfonds	Je Anteil
Buchwert	1.680.894.440,30 EUR	160,21 EUR
Realisationswert	1.623.127.648,83 EUR	154,71 EUR
Wiederherstellungswert	1.992.096.388,48 EUR	189,88 EUR

Vierter Beschluss

Bericht des Abschlussprüfers über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach Verlesung des Sonderberichts des Abschlussprüfers über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß Artikel L. 214-106 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs nimmt die ordentliche Hauptversammlung diesen Bericht zur Kenntnis und genehmigt dessen Inhalt.

Fünfter Beschluss

Dividenden auf außerordentliche Kapitalgewinne

Die ordentliche Hauptversammlung genehmigt die Ausschüttung des positiven Saldo des Kontos „Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien“ in Höhe von 4.077.997,01 EUR brutto, was dem Betrag von 2.943.157,35 EUR nach Abzug von Steuern entspricht, welcher in Form von zwei Abschlägen durch die Verwaltungsgesellschaft gemäß den Bestimmungen in der Satzung, auf der Basis der Anzahl der zum letzten Tag des Monats vor der Ausschüttung gezeichneten Anteile, an die Eigentümer dieser Anteile ausgezahlt wird.

Sechster Beschluss

Sitzungsgeld an den Aufsichtsrat

Gemäß Artikel 18 der Satzung und auf Vorschlag der Verwaltungsgesellschaft legt die ordentliche Hauptversammlung die für das Jahr 2025 dem Aufsichtsrat für die Aktivitäten seiner Mitglieder zuzuweisende Gesamtvergütung auf 4.000 EUR fest.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält Sitzungsgeld. Dessen jährlicher Gesamtbetrag wird von der Hauptversammlung festgelegt und anteilmäßig je nach der bei den Sitzungen verbrachten Zeit an die Mitglieder verteilt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben darüber hinaus Anspruch auf die Rückerstattung von Reisekosten, die im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Aufgaben anfallen. Hierzu müssen sie die entsprechenden Belege vorlegen.

Siebter Beschluss

Vollmachten zur Erledigung von Formalitäten

Die ordentliche Hauptversammlung erteilt dem Inhaber des Originals, einer Kopie oder eines Auszugs dieser Privaturkunde, welche die Beschlüsse der Hauptversammlung feststellt, sämtliche Vollmachten zur Erledigung aller durch das geltende Gesetz und die sich aus diesem ergebenden Vorschriften vorgesehenen Formalitäten und Veröffentlichungen.

Außerordentliche Beschlüsse

Achter Beschluss

Änderung des Geschäftszwecks der Gesellschaft

Zur Berücksichtigung der gesetzgeberischen Entwicklungen in Bezug auf die Vermögenswerte, die ein Immobilienfonds erwerben kann, beschließt die außerordentliche Hauptversammlung eine Änderung von Artikel 2 der Satzung der Gesellschaft wie folgt:

„2. Geschäftszweck

[...]

Das Gesellschaftsvermögen setzt sich ausschließlich aus den in Artikel L. 214-115 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs genannten Vermögensteilen zusammen.“

Neunter Beschluss

Klarstellung zu Artikel 16 der Satzung der Gesellschaft

Zur Klarstellung der Befugnisse der Verwaltungsgesellschaft beschließt die außerordentliche Hauptversammlung die Änderung von Artikel 16 der Satzung der Gesellschaft wie folgt:

„Artikel 16. Aufgaben und Befugnisse der Verwaltungsgesellschaft

[...]

Im Rahmen ihrer obliegenden Funktion als Vermögensverwalterin ist die Verwaltungsgesellschaft insbesondere mit folgenden Befugnissen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) ausgestattet...“

Der Rest des Artikels bleibt unverändert.

Zehnter Beschluss

Vereinfachung von Artikel 17.2 der Satzung der Gesellschaft

In dem Bemühen um eine Vereinfachung, die keinerlei Auswirkungen auf die Höhe der von der Verwaltungsgesellschaft erhobenen Verwaltungsgebühr hat, beschließt die außerordentliche Hauptversammlung die Änderung von Artikel 17.2 der Satzung der Gesellschaft wie folgt:

„2. Verwaltungsgebühr und sonstige Ausgaben

Die Verwaltungsgesellschaft erhält eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 12,40% (vor Steuern) (ggf. zuzüglich des geltenden USt.-Satzes) in der Eurozone und 15,90% (vor Steuern) außerhalb der Eurozone auf Mieteinnahmen vor Steuern und finanzielle Nettoerträge im Rahmen der Vermögensverwaltung, der administrativen Verwaltung und sämtlicher erforderlicher Dienstleistungen, um den Verpflichtungen der Verwaltungsgesellschaft in Bezug auf die Verwaltung und die Wertsteigerung des Vermögensbestands, insbesondere die Tätigkeiten der Gebäudeverwaltung, nachzukommen.

Die Verwaltungsgebühr ist monatlich zahlbar. Sie deckt insbesondere sämtliche Büro- und Personalaufwendungen, die bei der Vermögensverwaltung und der Verwaltung der Gesellschaft (Buchhaltung und Rechtsdienstleistungen, Führen des Anteilsregisters, Büro- und Personalkosten) entstehen.“

Der Rest des Artikels bleibt unverändert.

Elfter Beschluss

Änderung von Artikel 18 der Satzung der Gesellschaft

Die außerordentliche Hauptversammlung beschließt die Änderung von Artikel 18 der Satzung der Gesellschaft, um dessen Bestimmungen an die geltenden Rechtsvorschriften anzupassen:

„Artikel 18. Bestellung des Aufsichtsrats

[...]

*Zur Unterstützung der Verwaltungsgesellschaft wird ein Aufsichtsrat eingesetzt. Der Rat setzt sich aus mindestens **drei** und höchstens zwölf Mitgliedern zusammen, die aus der Mitte der Gesellschafter ausgewählt und von der ordentlichen Hauptversammlung bestellt werden.*

*Wenn in Folge eines Todesfalls oder Rücktritts die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter **die von der ordentlichen Hauptversammlung festgelegte Mindestanzahl von Mitgliedern** fällt, kann der Aufsichtsrat diese Anzahl nach eigenem Ermessen bis zu seiner Vollzähligkeit ergänzen. Wenn die Anzahl seiner Mitglieder unter **die in Artikel L. 214–99 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs festgelegte Mindestanzahl** fällt, muss der Aufsichtsrat diese **Mindestanzahl** bis zu seiner Vollzähligkeit ergänzen. Die vom Aufsichtsrat **vorgenommen Kooptierungen** müssen von der ordentlichen Hauptversammlung, **die auf die Kooptierung folgt, bestätigt werden**. Bis zu dieser Bestätigung verfügen die vorläufig bestellten Mitglieder über dieselben Stimmrechte im Aufsichtsrat wie ordnungsgemäß bestellte Aufsichtsratsmitglieder. Das als Ersatz kooptierte Mitglied bleibt für die verbleibende Amtszeit des ersetzten Mitglieds im Amt.“*

Der Rest des Artikels bleibt unverändert.

Zwölfter Beschluss

Änderung von Artikel 26.4 der Satzung der Gesellschaft

Die außerordentliche Hauptversammlung beschließt die Änderung von Artikel 26.4 der Satzung der Gesellschaft, um dessen Bestimmungen an die geltenden Rechtsvorschriften anzupassen:

„Artikel 26. Gemeinsame Beschlussfassung

[...]

4. Die Hauptversammlung trifft die Beschlüsse ohne Anforderungen an die Beschlussfähigkeit. Die Beschlüsse werden mit der Mehrheit der von den anwesenden oder vertretenen Gesellschaftern abgegebenen Stimmen gefasst.“

Dreizehnter Beschluss

Vollmachten zur Erledigung von Formalitäten

Die außerordentliche Hauptversammlung erteilt dem Inhaber des Originals, einer Kopie oder eines Auszugs dieser Privaturkunde, welche die Beschlüsse der Hauptversammlung feststellt, sämtliche Vollmachten zur Erledigung aller durch das geltende Gesetz und die sich aus diesem ergebenden Vorschriften vorgesehenen Formalitäten und Veröffentlichungen.



Automatic Data Processing Limited
Staines-upon-Thames – Vereinigtes Königreich
Erworben am 25. November 2022





CORUM XL

Société Civile de Placement Immobilier mit variablem Kapital, gegründet am 20. Dezember 2016 und offen für Zeichnungen seit dem 3. April 2017.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

- Société Financière de l'Aqueduc, vertreten durch Pierre Clasquin
Aufsichtsratsvorsitzender
- Lesly Bapté
Mitglied
- Guillaume Delbecq
Mitglied
- Marie-Hélène Macquet
Mitglied
- Stéphane Tortajada
Mitglied
- Isabelle Prevost
Mitglied
- Emmanuel Masset
Mitglied
- Christophe Daniel
Mitglied

Die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrats endet mit der Hauptversammlung, die den Abschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2025 genehmigt.

CORUM XL

Handelsregister RCS Paris 824 562 581
1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich
AMF-Sichtvermerk SCPI Nr. 19-10 vom 28. Mai 2019
(zur Änderung von AMF-Sichtvermerk SCPI Nr. 17-05 vom 17. März 2017)

Verwaltungsgesellschaft

CORUM Asset Management, vereinfachte Aktiengesellschaft (SAS) mit einem Kapital von 600.000 EUR, eingetragen im französischen Gesellschafts- und Handelsregister Paris unter der Nr. 531 636 546, mit Sitz in 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich, zugelassen von der AMF (Autorité des marchés financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2, Frankreich) am 14. April 2011 unter der Nr. GP-11000012 und gemäß der AIFM-Richtlinie 2011/61/EU.

Entwicklung und Herstellung:

 [AGENCEZEBRA.COM](https://www.agencezebra.com)

Immobiliengutachter

Jones Lang Lasalle (JLL)
40-42 rue de la Boétie
75008 Paris, Frankreich

Sein Mandat endet mit der Hauptversammlung, die den Abschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2026 genehmigt.

Abschlussprüfer

Amtierender Abschlussprüfer:
CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS
19 rue Clément Marot
75008 Paris, Frankreich

Stellvertretender Abschlussprüfer:
Rémi Savournin
19 rue Clément Marot
75008 Paris, Frankreich

Ihre Mandate enden am Ende der Hauptversammlung, die den Abschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2028 genehmigt.

Depotbank

Société Générale Securities Services
29 boulevard Haussmann
75009 Paris, Frankreich

www.corum-investments.at

Bauernmarkt 2, 1010 Wien, Österreich – Tel: +43 1 4240171

CORUM
XL