

CORUM  
XL

20  
22  
JAHRES-  
BERICHT

INFORMATIONEN  
ÜBER IHRE INVESTITION  
im Überblick

CORUM  
INVESTMENTS

WIR. INVESTOREN  
FÜR MORGEN

Bei dem Kauf von Anteilen am Immobilienfonds CORUM XL handelt es sich um ein langfristiges Investment mit beschränkter Liquidität. Die empfohlene Anlagedauer beträgt 10 Jahre. Dieses Investment birgt Risiken, unter anderem das Risiko des Kapitalverlusts. Die Wertentwicklung und die Erträge werden nicht garantiert. Ihre Höhe richtet sich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes und der Wechselkurse. Die Rücknahme von Anteilen ist nicht garantiert. Und wie bei allen Investments ist die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## AUS DER PRESSE



### LesEchos

Das Erfolgsrezept von CORUM für die Erzielung attraktiver Renditen? Seine opportunistische Anlagestrategie, in deren Rahmen Immobilien mit spezifischen Merkmalen erworben und Marktbewegungen unabhängig von aktuellen Trends antizipiert werden. CORUM setzt des Weiteren auf eine sektorbezogene und geografische Streuung mit Investments in und außerhalb der Eurozone und sogar jenseits des Atlantiks. Und dazu vermietet CORUM seine Immobilien nur an besonders solide Mieter.

9. NOVEMBER 2022

### Capital

Einige Verwaltungsgesellschaften gehen opportunistisch vor und führen Arbitragen zu ihren Vermögenswerten durch (d. h. sie verkaufen sie wieder), wenn das Marktumfeld attraktiv erscheint. CORUM ist das beste Beispiel dafür: Im Jahr 2022 belief sich der Kapitalertrag auf 0,12 % der Wertentwicklung von CORUM XL. 23. JANUAR 2023







**MITTEILUNG  
DES GRÜNDERS** | 04

**HIGHLIGHTS** | 09

2022 im Überblick | 10

Die Auszeichnungen | 12

Die jährliche  
Wertentwicklung | 14

**DER  
IMMOBILIENMARKT** | 17

Die Analyse des  
Immobilienmarktes | 18

**ENTWICKLUNG  
UND INNOVATION** | 21

Profil des  
Immobilienbestands | 22

Präsent in 11 Ländern  
in Europa und  
jenseits des Atlantiks | 24

Im Jahr 2022  
erworbene Immobilien | 25

Im Jahr 2022  
getätigte Verkäufe | 31

**FINANZIELLE ASPEKTE** | 33

Transaktionen  
von Anteilen | 34

Finanzdaten | 35

Jahresabschluss | 38

**BERICHTE UND  
BESCHLUSSVORSCHLÄGE  
FÜR DIE  
HAUPTVERSAMMLUNG** | 51

Bericht der  
Verwaltungsgesellschaft | 52

Bericht des Aufsichtsrats | 54

Berichte der  
Abschlussprüfer | 55

Bericht über Compliance  
und interne Kontrolle | 58

Beschlussvorschläge  
für die ordentliche  
und außerordentliche  
Hauptversammlung | 62

**CORUM UND  
DER SEGELSPORT** | 66

# MITTEILUNG DES GRÜNDERS



FRÉDÉRIC PUZIN  
GRÜNDER VON CORUM



Im Jahr 2022 nutzte CORUM XL den Tiefstand des Pfund Sterlings, um britische Immobilien zu erwerben, deren Renditeperspektiven vielversprechend sind. Am Jahresende lag die Rendite des Fonds bei fast 6 %.

Wie Sie wissen, ist CORUM XL ein international ausgerichteter Immobilienfonds: Zukäufe werden nicht nur in der Eurozone, sondern darüber hinaus im Vereinigten Königreich und auch in Kanada getätigt. Dafür bedarf es der kompetenten Nachverfolgung der sehr unterschiedlichen Märkte, deren Zyklen sich hinsichtlich Dynamik und Verlauf unterscheiden. Es liegt im Interesse Ihres Immobilienfonds, die Anlagechancen in diesen Ländern durch gemeinsame Veranlagung auszuschöpfen. Anstatt alles auf eine Karte zu setzen und den Fokus auf ein geografisches, einheitlich funktionierendes Gebiet zu setzen, investieren wir in verschiedene Länder, die sich häufig gegenläufig entwickeln. Es kann dabei sinnvoll sein, eine Immobilie in England zu erwerben und eine andere in Finnland abzustoßen. Wir müssen lediglich dafür sorgen, dass das Zusammenspiel harmonisch funktioniert.

Eine Besonderheit des Immobilienfonds, der über die Eurozone hinaus anlegt, ist die Vielfalt der Währungen der Investments. Wir nutzen diese Wechselkurschwankungen zum Euro für Immobilienzukäufe in Ländern, deren lokale Währung gegenüber dem Euro an Wert verliert, oder um uns von einem Objekt nach einer Währungsaufwertung zu trennen. Denn auch auf diesem Weg kann CORUM XL Mehrwert erzeugen.





FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED... – Wimbledon – Vereinigtes Königreich – Erworben am 23. Dezember 2022

## Devisenkurse und Preisabschläge gewinnbringend nutzen

Das Jahr 2022 war von der Rückkehr der Inflation und von Zinserhöhungen geprägt. Der starke Anstieg der Lebenshaltungskosten dürfte niemandem entgangen sein. Aus pessimistischer Sichtweise gleicht diese Situation einem Glas, das halb leer ist. Oder vielleicht sogar zu drei Vierteln leer, denn wir haben durch die Teuerung erheblich an Kaufkraft verloren. Um das Glas als halb voll wahrnehmen zu können, wollen wir einen Blick auf unsere Investments werfen, die wieder an Farbe gewinnen. Was ist passiert? Die Zentralbanken und Bankinstitute haben zur Eindämmung der Inflation die Zinsen angehoben, um durch diese Verschärfung der Kreditvergabe den Konsum und die Investitionstätigkeit zu drosseln. Die Zinsen steigen nun erneut an und Sparen bzw. Anlegen lohnt sich wieder. Da der Zugang zu Krediten schwieriger geworden ist, sind immer weniger Käufer am Immobilienmarkt aktiv. Wenn aber die Nachfrage dem Angebot hinterherhinkt, sinken die Preise. Als Immobilienkäufer können wir nun erleichtert aufatmen, denn das Risiko, Objekte zu überteuerten Preisen zu erwerben, verflüchtigt sich. Das ist für einen Immobilienfonds wie CORUM XL, der Zukäufe an geografisch weit gestreuten Standorten tätigen kann, besonders wichtig. In den nordischen Ländern, in denen der Kaufabschluss nur wenige Wochen beansprucht, sind die Immobilienpreise schon heute rückläufig, und diese Trendumkehr kommt Ihrem Immobilienfonds bereits zugute.

Im Jahr 2022 nutzten wir den Preisrückgang als reizvollen Eintrittspunkt entsprechend unserer goldenen Regel: Fokus auf die vielversprechendsten Gelegenheiten, unabhängig von Geschäftsfeld, Standort oder Art der Immobilie. Dank dieses Ansatzes konnte sich Ihr Immobilienfonds trotz sinkender Preise eine Bewertungsmarge bewahren. Der britische Markt erwies sich für CORUM XL im Jahr 2022 als besonders dynamisch.

Unsere englischen Freunde starteten mit einem steigenden Pfund gut ins Jahr. Aber verschiedene Ereignisse, darunter der starke Inflationsanstieg, der Tod der englischen Königin und drei aufeinander folgende Premierminister, verstärkten die Folgen des Brexit. Daher war das Jahr 2022 für die Briten letztlich ein sehr schwieriges Jahr. Elisabeth II. hätte es wahrscheinlich als *Annus Horribilis* bezeichnet... Doch des einen Not ist des anderen Brot. Während wir vor einem Jahr noch davon ausgingen, dass sich die Anlagebedingungen am britischen Markt eintrüben würden, tendierte das Pfund Sterling weiter negativ und lag am Jahresende 2022 mit rund 1,14 Euro pro Pfund auf seinem tiefsten Stand seit fünf Jahren. Dies ist der durchschnittliche Pfundkurs, zu dem CORUM XL seit seiner Auflegung im Jahr 2018 in Immobilien investiert. Das Anlagefenster bleibt für CORUM XL also weit geöffnet! Und Ihr Immobilienfonds hat bereits davon profitiert! Acht neue Immobilien wurden im Vereinigten Königreich hinzugekauft, deren Anfangsrendite in einer Spanne von 6,5 % bis 8,2 % lag. In dem günstigen Umfeld 2022 konnte CORUM XL erstmals zwei Objekte in London erstehen, was vor wenigen Monaten noch undenkbar erschien.

Der Bestand Ihres Fonds wurde um zwei weitere Gebäude in Spanien und in den Niederlanden aufgestockt. Die Zukäufe erfolgten im Einklang mit unserer opportunistischen Anlagestrategie, die wir auch auf Verkaufstransaktionen anwenden. Wie beispielsweise beim Verkauf von zwei finnischen Immobilien, die eigentlich nicht zum Verkauf standen! Ein vorstelliger Käufer war jedoch bereit, den Höchstpreis für die Gebäude zu zahlen, und somit konnte ein Kapitalertrag in Höhe von fast einem Drittel des ursprünglichen Kaufpreises erzielt werden. Am 31. Dezember hielt CORUM XL 70 Immobilien aus allen Geschäftsfeldern im Bestand, die an 176 Mieter vermietet sind, die sich im Schnitt zu Mitzahlungen über eine Dauer von mehr als 6 1/2 Jahren verpflichtet haben.

## Langfristig denken, Trends beobachten und antizipieren – die Anlagestrategie von CORUM seit 12 Jahren

Seit der Auflegung von CORUM XL wollen wir in zweifacher Hinsicht von einem idealen Eintrittspunkt für Investments im Vereinigten Königreich profitieren, nämlich über die Währung und über den Immobilienmarkt. Begünstigt wurde dies damals durch das „außerordentliche“ Anlagefenster, das sich in dem vom Brexit geprägten Kontext eröffnete. Aber auch nach dem britischen EU-Austritt sind wir weiter von dem Potenzial dieses starken Landes überzeugt. Krisen verschärfen Phänomene, und dabei bildet der Brexit keine Ausnahme. Wir werden daher geduldig einen Anstieg der britischen Währung und eine Erholung am Immobilienmarkt abwarten, bevor wir die Objekte im Bestand zur Gewinngenerierung abstoßen. Dafür braucht es natürlich Zeit und man muss akzeptieren können, dass nicht immer alles reibungslos funktioniert. Angesichts eines steigenden Pfund Sterlings dachten wir ab dem Jahr 2019 darüber nach, unsere Investments am britischen Markt einzuschränken. Die britische Währung brach jedoch mit der COVID-19-Krise im Jahr 2020 erneut ein, wodurch sich uns äußerst attraktive Anlagechancen eröffneten. Ende 2021 tendierten das Pfund und die Immobilienpreise wieder positiv, bevor es im Jahr 2022 infolge der erwähnten politischen Ereignisse wieder abwärts ging. Das Umfeld ähnelt nun der Situation beim Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU.

Im Jahr 2022 sank der Wert des Immobilienbestands wie im Jahr 2020 geringfügig um 2,7 %, vor allem aufgrund des Währungseffekts. Ein Teil der im Jahr 2021 realisierten Gewinne ging dadurch verloren. So war die Situation am 31. Dezember 2022, als der Pfundkurs auf einem sehr niedrigen Stand lag. Philippe Cervesi, Chief Investment Officer von CORUM, wird Ihnen ausführlicher davon berichten. Der Kursverfall des

Pfunds hatte den doppelten Effekt, dass Investments in Großbritannien attraktiver wurden und der Wert des Bestands vorübergehend sank. Wir sind aber davon überzeugt, dass Ihr Immobilienfonds mittelfristig über Wertsteigerungspotenzial verfügt. Der Fokus sollte nicht nur auf einer Momentaufnahme zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern auf der längerfristigen Entwicklung liegen. Dies gilt für CORUM XL noch mehr als für die anderen Immobilienfonds von CORUM.

Im Jahr 2022 konnte Ihr Fonds trotz des komplexen wirtschaftlichen Umfelds zum 6. Mal in Folge sein Renditeziel von 5 % mit 5,97 % erreichen (0,12 % des Kapitalertrags wurde durch die jährlichen Immobilienverkäufe generiert). Das ist eine Verbesserung gegenüber dem Jahr 2021. Zusätzlich zu der positiven Rendite wurde am 1. Juni 2022 der Anteilspreis des Fonds um +3,17 % erhöht. Die an Sie ausgeschüttete Gesamrendite beläuft sich folglich auf 9,14 %.

Als wir CORUM XL vor sechs Jahren auflegten, um über die europäischen Grenzen hinweg das Wertsteigerungspotenzial zu vervielfachen, konnten wir dank Ihres Vertrauens eine für Immobilienfonds einzigartige Anlagestrategie verfolgen: mehr Risiken eingehen, um potenziell höhere Renditen zu erzielen! Wir profitierten damit von der günstigen Lage, die der Brexit Anlegern in Euro durch das schwächelnde Pfund und die rückläufigen Immobilienpreise bot. In der britischen Geschichte ist dieser „Preisabschlag“ auf Immobilien einzigartig. Ihrem Immobilienfonds vertrauen heute 40.000 Investoren, von denen sich 10.000 im Jahr 2022 erstmals zu einer Anlage in CORUM XL entschieden haben. Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns zusammen mit immer mehr Investoren entgegenbringen. Und Sie können sicher sein: Das gesamte Team von CORUM macht sich für den Erfolg Ihrer Veranlagungen in CORUM XL stark.



THE VERY GROUP – Liverpool – Vereinigtes Königreich – Erworben am 29. Oktober 2021



## Kursentwicklung des britischen Pfunds gegenüber dem Euro

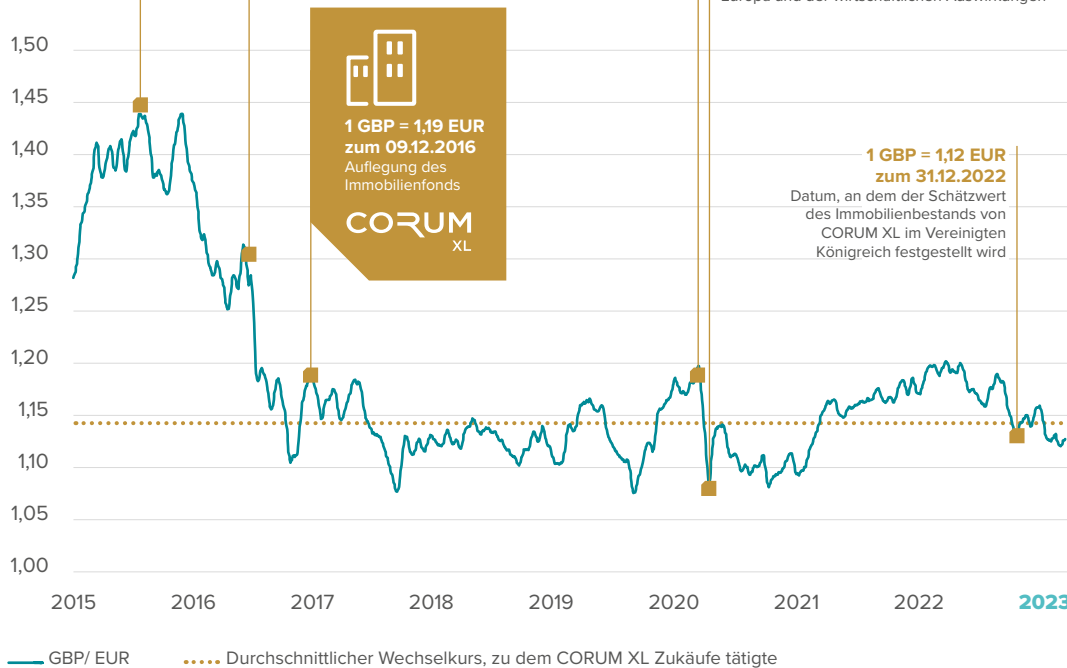
**1 GBP = 1,45 EUR**  
zum 05.08.2015  
Die wirtschaftliche Lage im Vereinigten Königreich ist positiver als in der Eurozone.

**1 GBP = 1,31 EUR**  
zum 23.06.2016  
Aufgrund der Debatten rund um das Brexit-Referendum und der wirtschaftlichen Unsicherheiten verliert das Pfund Sterling an Wert.

**1 GBP = 1,19 EUR**  
zum 31.01.2020  
Offizielles Brexit-Datum. Nachdem das Jahr 2019 gute Aussichten verheißt, scheint sich die britische Währung wieder zu erholen.

**1 GBP = 1,07 EUR**  
zum 19.03.2020  
Erste COVID-19-Welle: Beginn der landesweiten Lockdowns in Europa und der wirtschaftlichen Auswirkungen

**1 GBP = 1,12 EUR**  
zum 31.12.2022  
Datum, an dem der Schätzwert des Immobilienbestands von CORUM XL im Vereinigten Königreich festgestellt wird



### Das Pfund Sterling tendiert positiv.

Der Immobilienbestand steigt im Wert, die Gelegenheiten für Zukäufe nehmen ab.



### Das Pfund Sterling wertet ab.

Der Immobilienbestand sinkt im Wert, aber es bieten sich attraktive Kaufgelegenheiten.








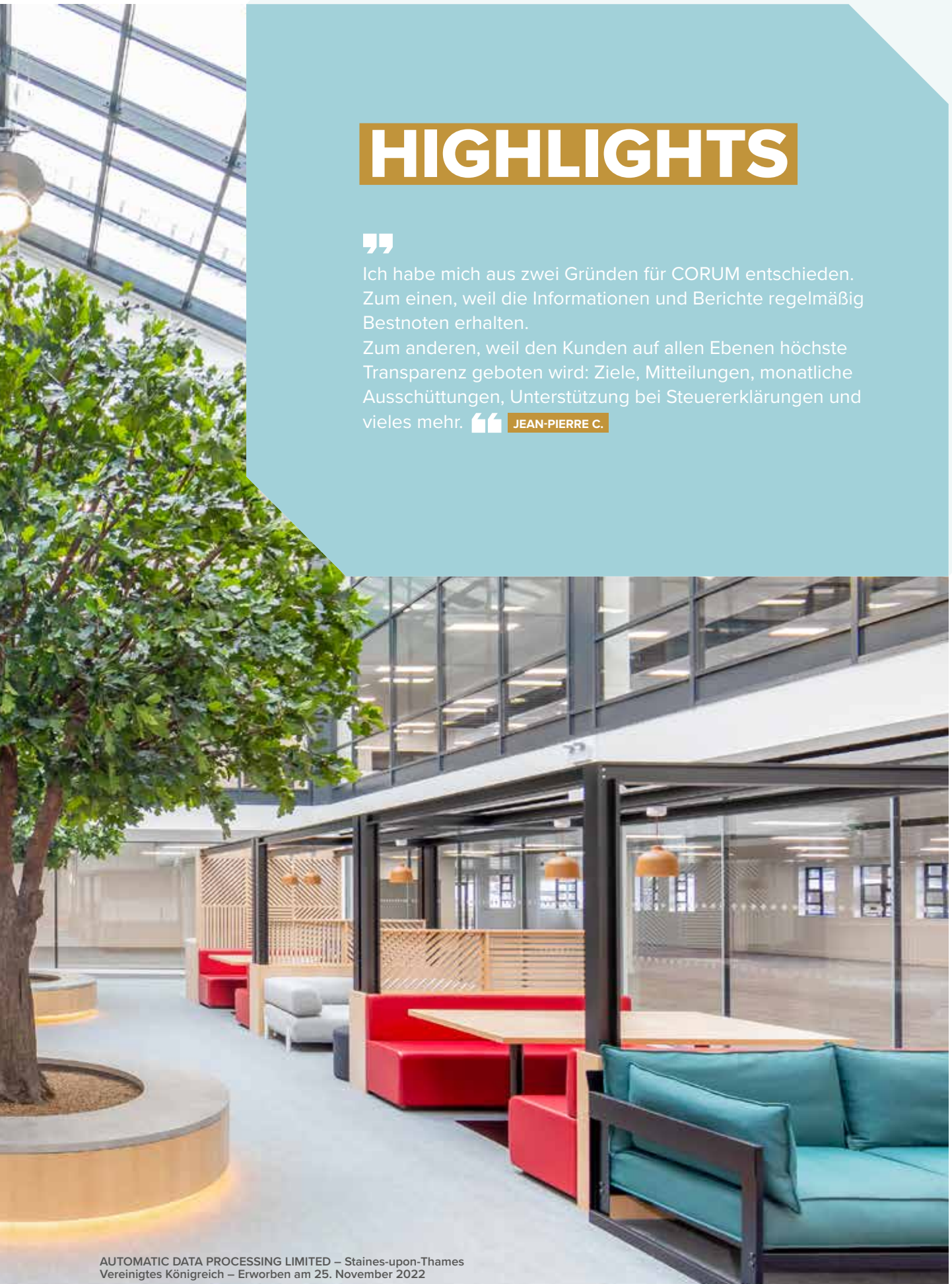


# HIGHLIGHTS



Ich habe mich aus zwei Gründen für CORUM entschieden. Zum einen, weil die Informationen und Berichte regelmäßig Bestnoten erhalten.

Zum anderen, weil den Kunden auf allen Ebenen höchste Transparenz geboten wird: Ziele, Mitteilungen, monatliche Ausschüttungen, Unterstützung bei Steuererklärungen und vieles mehr.  **JEAN-PIERRE C.**



# 2022 IM ÜBERBLICK

CORUM XL  
VERFOLGT SEINE  
OPPORTUNISTISCHE  
STRATEGIE  
WEITER



**+3,17 %**  
Anteilspreiserhöhung

Der Anteilspreis Ihres Immobilienfonds CORUM XL ist am 1. Juni 2022 von 189 EUR auf 195 EUR gestiegen. Es handelt sich hierbei um den zweiten Anstieg in fünf Jahren für den Immobilienfonds, der seit seiner Auflegung im Jahr 2017 als erster Investments über Europa hinaus tätig ist. Der Anteilspreis, der bei Auflegung 185 EUR betrug (Kosten und Zeichnungsgebühren inklusive), hat somit in fünf Jahren eine Wertsteigerung von 5,4 % erfahren.



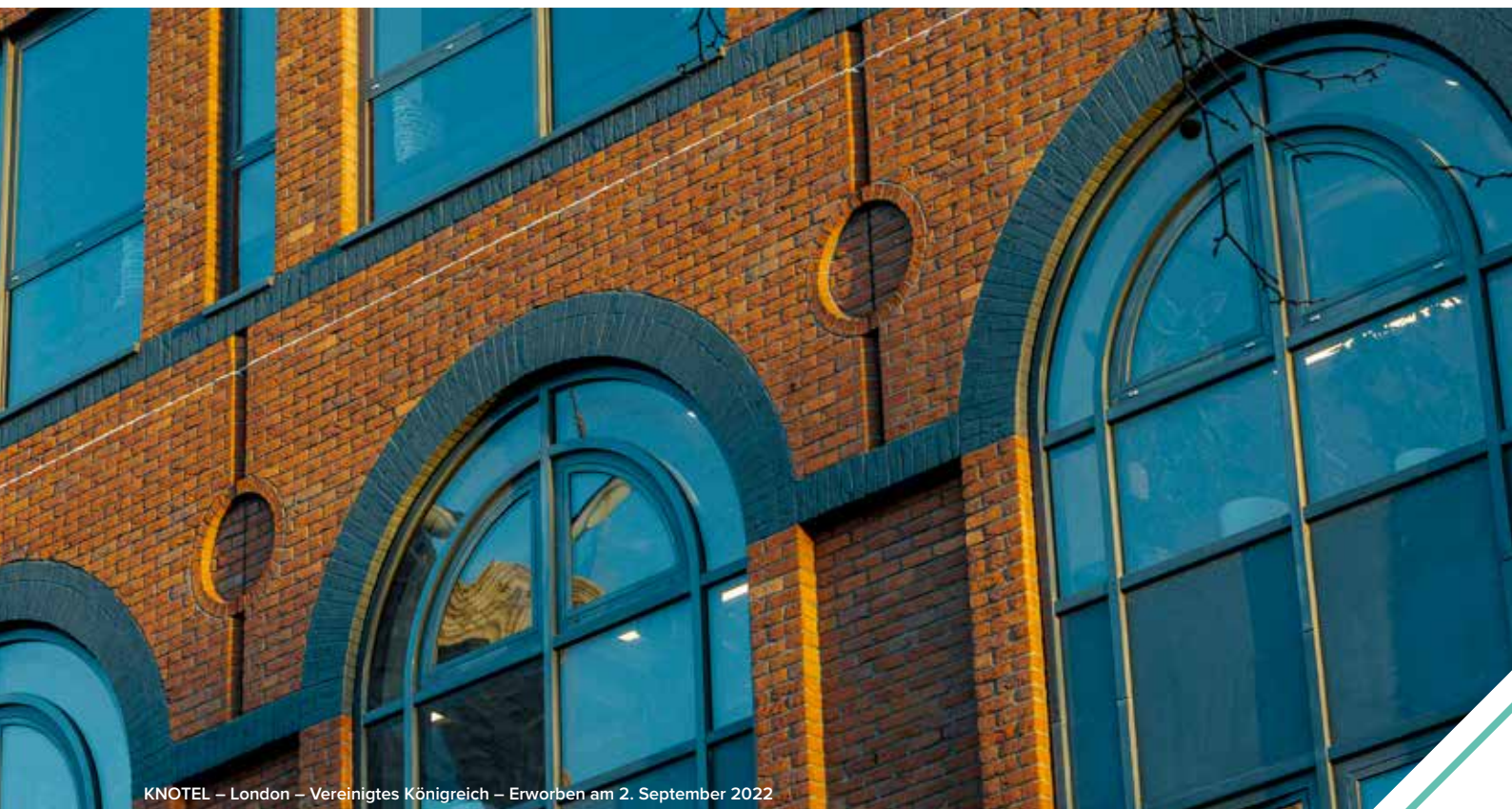
**40.109** Investoren  
+35 % versus 2021

Wir haben einen neuen Meilenstein erreicht: Die Anzahl der Investoren von CORUM XL ist um stattliche 10.300 Anleger auf über 40.000 Investoren gestiegen. Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie in uns setzen. Und Sie können sicher sein: Bei uns ist Ihre Veranlagung in den besten Händen!



KNOTEL – London – Vereinigtes Königreich – Erworben am 2. September 2022





KNOTEL – London – Vereinigtes Königreich – Erworben am 2. September 2022



### Kapitalisierung

# 1,7 Mrd. EUR

**+37 % versus 2021**

Die Kapitalisierung entspricht der Anzahl der Anteile zum 31. Dezember 2022, multipliziert mit dem Kaufpreis eines Anteils zum selben Datum. Anhand der Kapitalisierung kann die Größe des Immobilienfonds CORUM XL bestimmt werden. Es handelt sich dabei um den Wert der Veranlagungen, die Sie uns seit Auflegung Ihres Immobilienfonds im Jahr 2017 anvertraut haben.



## 1. Zukauf in London

CORUM XL hat seine erste britische Immobilie in dem sehr beliebten Londoner Stadtteil Shoreditch an der Old Street zu einem Preis von 17 Mio. EUR erworben. Die erwartete Rendite\* beträgt 6,5 %. Das Gebäude wird im Rahmen eines „Triple-Net“-Mietvertrags mit einer festen Laufzeit von 7,1 Jahren vermietet. Während dieser Zeit gehen Gebühren und Kosten für etwaige Instandsetzungen zu Lasten des alleinigen Mieters Knotel.



## Verkauf von 2 Immobilien in Finnland

Im Dezember 2022 realisierte CORUM XL seine erste Verkaufstransaktion in Finnland und damit die zweite seit seiner Auflegung. Der nicht geplante Verkauf, mit dem ein Kapitalertrag von mehr als 2 Mio. EUR netto erzielt wurde, veranschaulicht die opportunistische Vorgehensweise von CORUM. Ein vorstelliger Käufer war bereit, die Gewerbeimmobilie zum Höchstpreis zu erwerben, und CORUM XL nahm die Gelegenheit gewinnbringend wahr. Was den Käufer vor allem überzeugte, waren die Rendite, die verbleibende Laufzeit des Mietvertrags und die Qualität der Mieter.

*\*Die erwartete Rendite, die auch als Anfangsrendite bezeichnet wird, entspricht dem Verhältnis der Jahresmiete zum Kaufpreis, einschließlich Maklergebühren und Steuern.*

Informationen zum 31. Dezember 2022

# DIE AUSZEICHNUNGEN

DIE IMMOBILIENFONDS  
VON CORUM WERDEN  
SEIT IHRER AUFLEGUNG  
VON MARKTEXPERTEN MIT  
PREISEN ÜBERSCHÜTTET



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |  
2021 | **2022**

Die Immobilienfonds  
von CORUM an der Spitze  
der IEIF-Rangliste für alle  
Immobilienfonds



2015  
CORUM Origin erhält Gold  
beim SIATI (Gipfel für  
Infrastruktur, territoriale  
Entwicklung und Immobilien)  
für nicht börsennotierte  
Fonds in der Kategorie  
„beste Entwicklungsstrategie  
auf internationaler Ebene“.



2017 | 2018 | 2019 | 2020 |  
2021 | **2022**

### CORUM Origin

- o Bester diversifizierter Immobilienfonds der Jahre 2017, 2021 und 2022
- o Bester Immobilienfonds der Jahre 2018, 2019 und 2020

### CORUM XL

- o Bronze für den besten diversifizierten Immobilienfonds des Jahres 2021
- o Vielversprechendster Immobilienfonds der Jahre 2018, 2019 und 2020

### CORUM Eurion

- o Bronze für den besten diversifizierten Immobilienfonds des Jahres 2022



2018 | 2019 | 2020 |  
2021 | **2022**

Unsere Immobilienfonds  
werden regelmäßig von der  
französischen Zeitschrift  
„Gestion de Fortune“  
ausgezeichnet.

### CORUM Origin

- o Bester Immobilienfonds mit variablem Kapital und einer Laufzeit von über 5 Jahren der Jahre 2018 und 2020
- o Bester internationaler Immobilienfonds des Jahres 2019
- o Innovationspreis im Jahr 2018

### CORUM XL

- o Bester Anlegerservice im Jahr 2022
- o Bester internationaler Immobilienfonds der Jahre 2021 und 2022
- o Bester neuer Immobilienfonds mit einer Laufzeit von unter 5 Jahren im Jahr 2019

### CORUM

- o Bester Anlegerservice im Jahr 2020
- o Innovationspreis im Jahr 2018





2019 | 2020 | 2021 | **2022**

**CORUM Origin** auf dem Siegertreppchen der „Grands Prix“ für Immobilienfonds, die von der französischen Fachzeitschrift „Mieux Vivre Votre Argent“ verliehen werden

- Bester diversifizierter Immobilienfonds der Jahre 2019, 2020, 2021 und 2022
- 2. „Grand Prix“ für die finanzielle Leistung im Jahr 2022



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

**CORUM Origin** wird im 8. Jahr in Folge als bester diversifizierter Immobilienfonds ausgezeichnet



2021 | **2022**

Die Immobilienfonds von **CORUM** werden von „Good Value for Money“ für ihre qualitativ hochwertige und agile Verwaltung ausgezeichnet

### CORUM Origin

- Prädikat „Premium“ in den Jahren 2021 und 2022

### CORUM XL

- Prädikat „Espoir“ (Hoffnung) im Jahr 2021
- Prädikat „Premium“ im Jahr 2022

### CORUM Eurion

- Prädikat „Espoir“ in den Jahren 2021 und 2022



2018 | 2019 | 2020 | 2021 | **2022**

Unsere Immobilienfonds wurden von der Jury der Online-Zeitschrift **ToutSurMesFinances.com** gewürdigt.

### CORUM Origin

- Goldmedaille für die besten Anlegerbeziehungen im Jahr 2022
- Goldmedaille für den besten diversifizierten Immobilienfonds im Jahr 2021
- Silbermedaille für den besten Quartalsbericht im Jahr 2020
- Grand Prix du Jury, Goldmedaille im Jahr 2019
- Bronze für den besten internationalen Immobilienfonds im Jahr 2019
- Goldmedaille für die beste Innovation im Jahr 2018
- Goldmedaille für den besten Immobilienfonds mit einer Laufzeit von unter 10 Jahren im Jahr 2018

### CORUM XL

- Goldmedaille für die besten Anlegerbeziehungen im Jahr 2022
- Silbermedaille für den besten Quartalsbericht in den Jahren 2019 und 2020
- Preis der Redaktion, Silbermedaille im Jahr 2020

### CORUM Eurion

- Goldmedaille für den besten diversifizierten Immobilienfonds des Jahres 2022
- Goldmedaille für die besten Anlegerbeziehungen im Jahr 2022
- Goldmedaille für die beste Innovation im Jahr 2020
- Silbermedaille für den besten Quartalsbericht im Jahr 2020

Die Klassifizierungsmethoden stehen bei den Veranstaltern zur Einsicht bereit. Der Verweis auf eine Auszeichnung, einen Preis oder ein Rating ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung.

Alle Informationen zu diesen verschiedenen Auszeichnungen finden Sie auf [www.corum-investments.at](http://www.corum-investments.at).



2021 | **2022**

**CORUM Eurion**, ISR-Label 2021 nach dem zweijährigen Bestehen

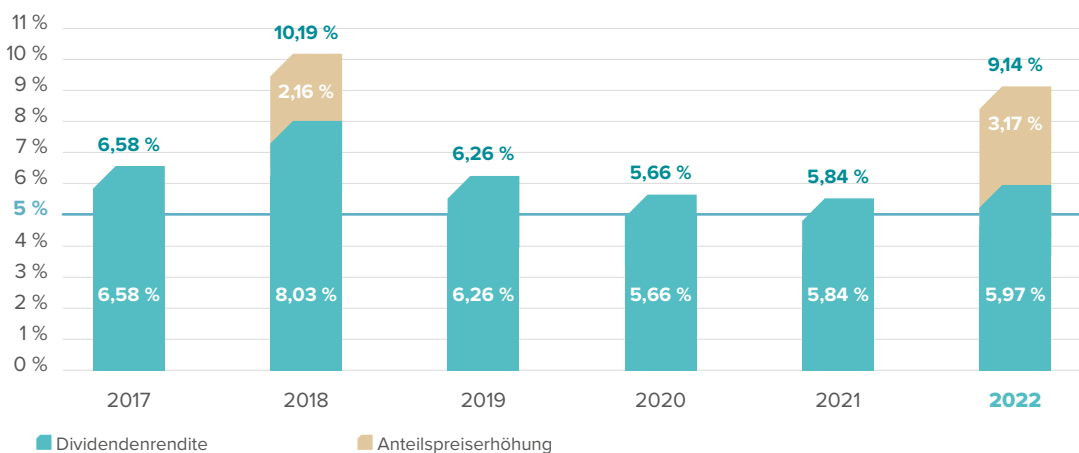


SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE SURVEILLANCE, VODAFONE... – Madrid – Spanien  
Erworben am 1. Juli 2022

# DIE JÄHRLICHE WERTENTWICKLUNG

SEIT 6 JAHREN  
 ÜBERTRIFFT  
 CORUM XL  
 DIE GESETZTEN  
 ZIELE

Entwicklung der Rendite und des Anteilspreises




**5 %**  
 Jährliches Renditeziel von CORUM XL (nicht garantiert)

CORUM XL wurde im Jahr 2017 aufgelegt, um Immobilienzyklen und Wechselkurse profitabel zu nutzen. Der Fonds ist der branchenweit erste Immobilienfonds, der Investments über die Eurozone hinaus tätigt, darunter seit dem Jahr 2018 im Vereinigten Königreich und seit dem Jahr 2020 in Kanada. CORUM XL strebt weiterhin danach, durch die Auswahl von renditestarken Immobilienobjekten eine möglichst hohe Wertentwicklung zu erzielen und neue Märkte mit attraktivem Anlagechancen zu identifizieren.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.





FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED... – Wimbledon – Vereinigtes Königreich – Erworben am 23. Dezember 2022



## 11,28 EUR

### Bruttojahresdividende je Anteil im Jahr 2022

Die im Jahr 2022 dividendenberechtigten Investoren von CORUM XL erhielten eine Dividende in Höhe von 11,28 EUR je Anteil.

## 5,97 %

### Dividendenrendite von CORUM XL im Jahr 2022

Bei der Dividendenrendite handelt es sich um die Brutto-dividende, vor französischen und ausländischen Abgaben (die vom Fonds im Auftrag der Anleger entrichtet werden), ausgeschüttet für das Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag), 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.

#### Die Rendite setzt sich wie folgt zusammen:

- 5,85 % stammen aus den von unseren Mietern geleisteten Mietzahlungen;
- 0,12 % stammen aus dem Kapitalertrag, der mit dem Verkauf von zwei Immobilien in Finnland realisiert wurde. Nähere Informationen zu der Verkaufstransaktion finden Sie auf Seite 31 dieses Berichts.



## 9,14 %

### Gesamtrendite

Mietzahlungen zzgl. ausgeschüttetem Kapitalertrag zzgl. Wertsteigerung des Immobilienbestands durch die Neubewertung des Anteilspreises Ihres Immobilienfonds. Wichtig dabei ist, dass die gesamte durch Ihre Veranlagungen erzielte Wertsteigerung effektiv in Ihrem Geldbeutel landet. Diese Gesamtrendite ist nicht mit dem von einigen Gewerbeimmobilienfonds angepriesenen Gesamt-Performance-Index zu verwechseln, der die Wertsteigerung von Immobilien beinhaltet, die jedoch nicht durch die Erhöhung des Anteilspreises an die Investoren weitergegeben wird.

## 5,34 %

### Interner Zinsfuß (IZF) über 5 Jahre

#### Ziel über 10 Jahre: 10 %

Diese Kennzahl misst die Rentabilität eines gekauften Anteils über einen bestimmten Zeitraum (fünf Jahre), wobei folgenden Aspekten Rechnung getragen wird:

- der Entwicklung des Anteilspreises (Kaufpreis zu Beginn des Zeitraums und Rücknahmepreis am Ende des Zeitraums),
- sämtlichen vereinnahmten Dividenden. Die Anteilsrücknahme erfolgt auf Basis des Anteilspreises am Ende des Zeitraums abzüglich der Zeichnungsgebühr (Rücknahmepreis).







# DER IMMOBILIEN- MARKT



Was ich an CORUM schätze: die Wertentwicklung der Immobilienfonds und die Transparenz der Informationen über Veranlagungen und Verkäufe.



**BERTRAND V.**

# DIE ANALYSE DES IMMOBILIEN- MARKTES

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



PHILIPPE CERVESI

CHIEF INVESTMENT OFFICER

DER CORUM-GRUPPE



Der Rückgang der britischen Währung und der Immobilienpreise lastet geringfügig auf dem Wert des Immobilienbestands von CORUM XL im Jahr 2022.

Es wäre jedoch übertrieben, sich Sorgen um Ihre Veranlagung zu machen, da sich Korrekturen in diesem Markt in der Regel recht rasch vollziehen.

Die gute Nachricht: Das Umfeld ist weiterhin sehr günstig und die Anlagebedingungen sind mit unseren Performancezielen vereinbar. Dies bestätigt unser erster Zukauf in London im Jahr 2022. Im Jahresverlauf wurde die Diversifizierung Ihrer Veranlagungen außerdem weiter vorangetrieben.

Frédéric Puzin erinnerte daran, dass es für unsere britischen Freunde ein sehr belastendes Jahr war, in dem verschiedene Ereignisse zu einer Abschwächung des Pfund Sterlings und einem Rückgang der Immobilienpreise führten. Um die Folgen dieses eingetrübten Umfelds auf Ihre Veranlagungen nachzuvollziehen, sollten Sie sich zunächst den Schätzwert des Bestands von CORUM XL zum Jahresende 2022 ansehen. Im Vorjahresvergleich ist er mit -2,7 % leicht rückläufig. Da CORUM XL 53 % seines Gesamtbestands im Vereinigten Königreich investiert hat, ist dies nicht weiter verwunderlich. Wie sich jedoch zeigt, hält sich der Rückgang in Grenzen und hat keinerlei Auswirkungen auf den Anteilspreis Ihres Immobilienfonds und somit auch nicht auf Ihre Veranlagungen.

Angesichts einer derart leichten Abnahme dürfte der Wert der von CORUM XL gehaltenen Immobilien im Großen und Ganzen



unverändert geblieben sein. Der ausgewiesene leichte Rückgang hat andere Gründe. Einerseits tragen die britischen Gutachter die Verantwortung für ihre angekündigten Schätzungen und lassen bei ihrer Begutachtung in der Regel besondere Vorsicht walten. Zum anderen richten sich die berechneten Werte nach dem Stand der Währung am 31. Dezember 2022, also dem Datum, an dem die Begutachtung erfolgt ist. Angesichts des Jahresmittelwerts 2022 von 1,17 EUR pro Pfund Sterling war die britische Währung an diesem Tag mit 1,12 EUR pro Pfund Sterling auf einen Tiefstand eingebrochen. Einige Tage zuvor, am 25. Dezember, lag der Wechselkurs noch bei 1,14 EUR pro Pfund Sterling (d. h. der durchschnittliche Kurs, zu dem CORUM XL seine Zukäufe tätigt). Kurz nach der Begutachtung kletterte der Kurs dann am 4. Januar wieder auf 1,14 EUR für ein Pfund Sterling. Es wäre also kein Wertverlust festgestellt worden, wenn das Gutachten fünf Tage früher oder später erstellt worden wäre. Daran sieht man, dass sich der britische Währungskurs rasch ändern kann und die Korrekturen am britischen Immobilienmarkt relativ zeitnah erfolgen. Der britische Markt ist ein sehr schneller Markt, an dem Transaktionen innerhalb weniger Wochen unter Dach und Fach gebracht werden... Diese Reaktivität und Transparenz bieten zahlreiche Vorteile, aber auch einige Nachteile. Die Wirtschaftslage ist für den Immobilienmarkt maßgeblich.

### Weiterhin attraktive Anlagemöglichkeiten

Wir könnten eine zweite Lesart anstellen und uns ansehen, welche Vorteile der historisch niedrige Pfundkurs für Ihre Veranlagungen hat. Der Markt kehrt nunmehr zu seinem Stand im Jahr 2018 und im Jahr 2020 zurück, als die englische COVID-19-Variante auf die Stimmung am britischen Immobilienmarkt drückte. Für einen Immobilienfonds, der über ansehnliche Mittelzuflüsse verfügt, bietet die schwächelnde britische Währung eine echte Anlagechance.

CORUM XL hat diesen Kontext im Jahr 2022 dazu genutzt, seinen Bestand um zehn neue Immobilien, davon acht in Großbritannien, zu erweitern. Zwei dieser Objekte in London konnten nur erworben werden, da das Pfund Sterling fiel und der Zugang zu Krediten infolge der steigenden Zinssätze schwieriger war und sich weniger Investoren im Markt befanden. Dank Ihrer Veranlagungen verfügte CORUM XL im letzten Jahr jedoch über einen erheblichen Wettbewerbsvorteil. Ihr Fonds konnte zu ausgezeichneten Konditionen und sehr regelmäßig über das ganze Jahr verteilt Zukäufe tätigen, wobei Objekte fast monatlich zugekauft wurden. Die vereinnahmten Mittelzuflüsse, d. h. Ihre Veranlagungen, wurden vollständig investiert und konnten direkt für Sie arbeiten. Die Mieter der zehn neu erworbenen Immobilien haben sich zu Mietzahlungen von im Durchschnitt weiteren zehn Jahren verpflichtet. Diese insgesamt sehr langen Mietverträge erhöhen die Nachhaltigkeit der Einnahmen aus den neuen Gebäuden.

Zusätzlich zu diesen Bürogebäuden wurde der Bestand im Jahr 2022 weiter diversifiziert. In den Niederlanden wurde ein Hotelkomplex und im Vereinigten Königreich zu Jahresbeginn eine Reihe von Seniorenresidenzen erworben. Bei dem Kauf im Vereinigten Königreich wurden Indexmietverträge vereinbart, die eine Garantie in Höhe von 12 Monatsmieten bieten. Der Mieter hat sich außerdem vertraglich verpflichtet, den Forderungen der Kommission für Versorgungsqualität („Care Quality

Control“) nachzukommen. Die Kommission prüft einmal jährlich die britischen Gesundheitseinrichtungen und spricht gegebenenfalls Empfehlungen für oder Forderungen nach Korrekturmaßnahmen aus, die im Internet für alle einsehbar sind. Um weiterhin eine gute Bewertung zu erhalten, werden den Mitarbeitern der Einrichtungen finanzielle Anreize geboten und die Geschäftsleitung wird regelmäßig überprüft.

Ihr Immobilienfonds ist auch geografisch weit gestreut, mit Investments in den Niederlanden und auch in Spanien. Bis dato bietet aber der britische Markt die attraktivsten Anlagegelegenheiten.

### Eine fast vollständige Auslastung

Wir haben also gute Gründe dafür, den weiteren Entwicklungen des Immobilienbestands von CORUM XL gelassen entgegenzusehen. Wenn sich attraktive Gelegenheiten bieten, werden wir die im Vereinigten Königreich gehaltenen Immobilien wieder verkaufen. Die Qualität der Immobilien, die wir sehr günstig im Jahr 2022 erworben haben, wird dabei von Vorteil sein. Dank des Zusammenspiels des erwarteten Preisanstiegs, der Mieteinnahmen über den gesamten Halbezeitraum und eines für Verkäufer günstigen Wechselkurses dürfte für Sie der Wiederverkauf in einigen Jahren äußerst lohnenswert sein.

Ich möchte Ihre Aufmerksamkeit noch auf einen letzten Punkt richten: die äußerst hohe finanzielle Auslastungsquote von CORUM XL im Jahr 2022 von ansehnlichen 99,16 %. Als Garant für die Qualität unserer Verwaltung entspricht sie den in Rechnung gestellten Mieten im Vergleich zu den Mieten, die in Rechnung gestellt werden könnten, wenn der gesamte Bestand vermietet wäre. CORUM verfügt seit Auflegung über eigene Teams für die Immobilienverwaltung, was die Beziehung zu den Mietern begünstigt, eine gute Kenntnis ihrer Bedürfnisse ermöglicht und die Treue der Mieter fördert. Dies belegen die sehr positiven Auslastungsquoten. Mit einer Auslastung von nahezu 100 % hält CORUM XL sein Versprechen für Ihre Veranlagungen: Trotz der Komplexität des britischen Immobilienmarktes und trotz der Unwägbarkeiten eines Konflikts vor den Toren Europas gelingt es uns, die Immobilienobjekte Ihres Fonds fast vollständig zu vermieten. Wir werden diese Erfolgsstrategie natürlich auch im Jahr 2023 weiter verfolgen!



BDB PITMANS, VODAFONE... – Reading – Vereinigtes Königreich  
Erworben am 11. Februar 2021





# ENTWICKLUNG UND INNOVATION

”

Der Anlegerservice ist sehr gut und die Informationen äußerst präzise.

Das Depot ist leicht zugänglich und das Tätigen von Transaktionen könnte einfacher nicht sein.

Die Fondsrendite ist dazu äußerst angemessen. ” **LIONEL J.**

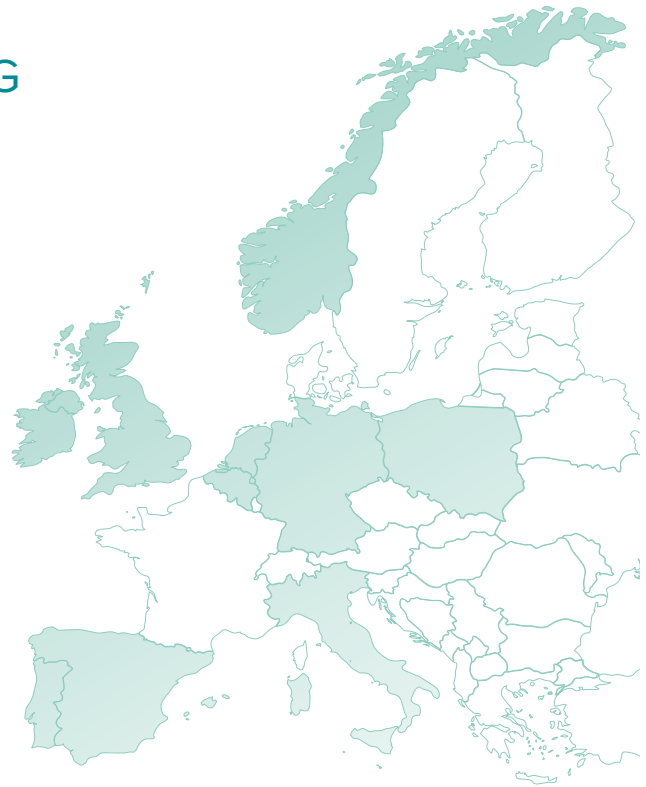
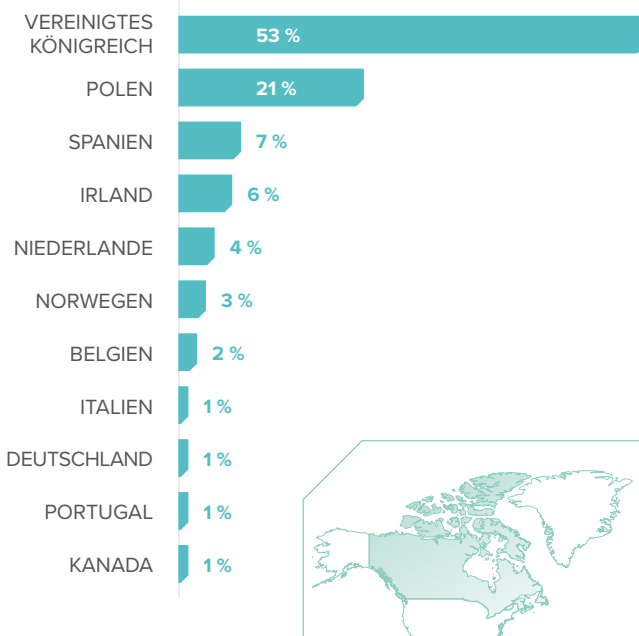


# PROFIL DES IMMOBILIENBESTANDS

ZUM 31. DEZEMBER 2022

## GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

(% des Verkehrswerts)



## PHYSISCHE<sup>[1]</sup> UND FINANZIELLE<sup>[2]</sup> AUSLASTUNGSQUOTE 2022



**Belegte Räumlichkeiten**  
99,02 % (davon 0,08 % mietfreie Zeit)

**Unbelegte Räumlichkeiten** (14 Geschäftslokale)  
0,98 % Suche nach Mietern:

- 1 in Warschau LBP (1.157 m<sup>2</sup>)
- 1 in Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 1 in Warschau F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 1 in Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- 1 in Krakau (320 m<sup>2</sup>)
- 1 in Madrid – Nodo (6.031 m<sup>2</sup>)
- 1 in Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- 1 in Kents Hill K1 & K2 (420 m<sup>2</sup>)
- 1 in Cork (3.100 m<sup>2</sup>)
- 1 in Krakau – Axis (694 m<sup>2</sup>)
- 1 in Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- 1 in Manchester St James (2.453 m<sup>2</sup>)
- 1 in Reading (257 m<sup>2</sup>)
- 1 in Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)

[1] 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.

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



## DER IMMOBILIENBESTAND AUF EINEN BLICK



**70**

ANZAHL DER  
IMMOBILIENOBJEKTE



**176**

ANZAHL  
DER MIETER



**6,56**

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



**574.207 m<sup>2</sup>**

GESAMTFLÄCHE  
(davon leerstehende  
Fläche: 22.288 m<sup>2</sup>)

## AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

(% des Verkehrswerts)



**75 %**

BÜROS



**15 %**

GESCHÄFTS-  
LOKALE



**5 %**

INDUSTRIE  
UND LOGISTIK



**3 %**

HOTELS

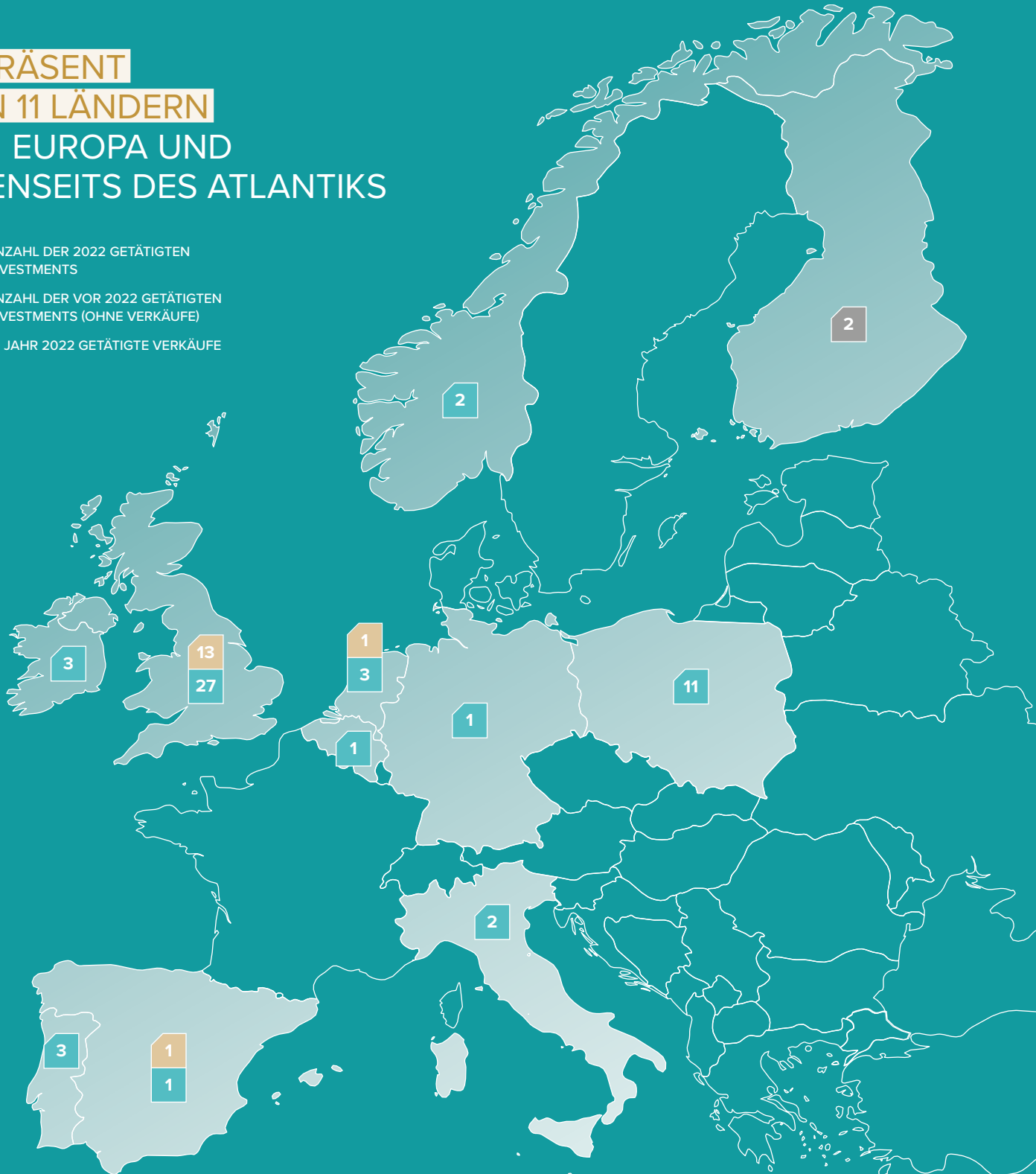


**2 %**

GESUNDHEIT

# PRÄSENT IN 11 LÄNDERN IN EUROPA UND JENSEITS DES ATLANTIKS

- ANZAHL DER 2022 GETÄTIGTEN INVESTMENTS
- ANZAHL DER VOR 2022 GETÄTIGTEN INVESTMENTS (OHNE VERKÄUFE)
- IM JAHR 2022 GETÄTIGTE VERKÄUFE



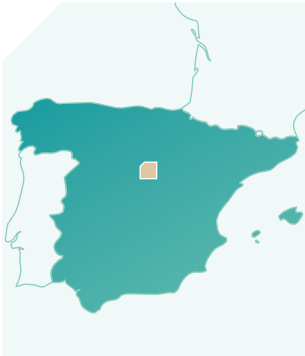




## IM JAHR 2022 ERWORBENE IMMOBILIEN

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.

### SPANIEN



**Kaufpreis:**  
71 Mio. EUR

**Anfangsrendite:** 6,1 %

**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 6,4 Jahre

**Mieter:**  
u. a. Société Générale de Surveillance, Vodafone

**Vermietbare Fläche:**  
29.000 m<sup>2</sup>

**Art:** Büros

### MEHRERE MIETPARTEIEN | Madrid

ERWORBEN AM 1. JULI 2022

Das Gebäude „Nodo“ befindet sich in der Nähe des gr o ten internationalen Flughafens Spaniens „Adolfo Suarez Madrid-Barajas“. Die Immobilie aus dem Baujahr 1995 verfügt seit den Renovierungsarbeiten im Jahr 2020 über die britische Zertifizierung BREEAM mit der Bestleistung „Very Good“, mit der hohe ökologische Standards und Energieeffizienz von neuen und renovierten Immobilien ausgezeichnet werden. Ihre finanzielle Auslastungsquote liegt bei rund 81 %. Die fehlenden Mieteinnahmen werden jedoch im Rahmen einer zweijährigen, ab dem 1. Juli 2022 laufenden Mietgarantie vollständig vom Verkäufer gedeckt. Hauptmieter ist

der internationale Warenpr fkonzern Société Générale de Surveillance (SGS), der in den Bereichen Prüfen, Verifizieren, physikalisches Testen und Zertifizieren weltweit führend ist. Der Konzern, der für die Hälfte der Mietzahlungen aufkommt, hat in dem Immobilienobjekt seinen spanischen Geschäftssitz untergebracht. Einer der gr o ten Mobilfunkbetreiber weltweit, Vodafone, hat ebenfalls Teile des Gebäudes angemietet. Für die Mieter hat die Immobilie einen sehr hohen Stellenwert, da sie ihnen seit ihrer Fertigstellung im Jahr 1995 als Standort dient und sie das Objekt mit kostenaufwändigen Infrastrukturen ausgestattet haben.

### NIEDERLANDE



**Kaufpreis:** 45 Mio. EUR

**Anfangsrendite:** 5,9 %

**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:**  
16,7 Jahre

**Mieter:**  
NH Hotel

**Vermietbare Fläche:**  
18.053 m<sup>2</sup>

**Art:** Hotels

### NH HOTEL | Utrecht

ERWORBEN AM 23. SEPTEMBER 2022

Die neben dem Hauptbahnhof in Utrecht situierte Immobilie ist in rund 10 Gehminuten von der Altstadt aus erreichbar. Als viertgr o te Stadt der Niederlande hat sich Utrecht als nationales und internationales Geschäftszentrum etabliert und ist gleichzeitig der landesweit wichtigste Verkehrsknotenpunkt. Das Objekt aus dem Jahr 1970 wurde in den Jahren 2020 bis 2022 vom Verkäufer einer Renovierung unterzogen. Der Geb udeturm mit 22 Stockwerken ist mit

einem f nfst ckigen Nebengebäude verbunden. Alleinmieter der beiden Objekte ist das Vier-Sterne-Hotel NH Hotel, das über 276 Zimmer sowie Besprechungs- und Konferenzräume, ein Restaurant, eine Bar und einen Wellnessbereich mit Fitnessstudio verfügt. Der an der Ibex 35 notierte spanische Hotelbetreiber NH Hotel gehört zu den 25 gr o ten Hotelgruppen weltweit und rangiert unter den zehn führenden Anbietern in Europa.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

**Kaufpreis:** 38 Mio. EUR  
**Anfangsrendite:** 7,1 %  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 11,8 Jahre  
**Mieter:** Doosan Power Systems  
**Vermietbare Fläche:** 12.680 m<sup>2</sup>  
**Art:** Büros



DOOSAN POWER SYSTEMS | Crawley

ERWORBEN AM 19. JANUAR 2022

Die Immobilie ist im nördlichen Teil der Stadt Crawley in der englischen Grafschaft Sussex gelegen, rund 65 km von London entfernt. Die Nähe zum zweitgrößten britischen Flughafen Gatwick treibt das industrielle Wachstum und die Geschäftsentwicklung der Stadt weiter voran. Das Objekt befindet sich im Geschäftsviertel „Manor Royal“, in dem auch zahlreiche internationale Unternehmen wie Nestlé, Jaguar Land Rover, Boeing, Virgin und Thalès angesiedelt sind. Die zwei Gebäudeteile „Doosan House“ und „Park House“ wurden im Jahr 1992 fertiggestellt. Darin untergebracht ist

der britische Geschäftssitz der Gesellschaft Doosan Power Systems SA, eine Filiale des koreanischen Mischkonzerns Doosan Group, der auf die Bereiche Energie und Bauwesen spezialisiert ist. Die Filiale ist fest im britischen Markt verankert: Zu ihren Kunden gehört der britische Staat, der im Rahmen von mehreren Verträgen mit einer Laufzeit von 20 Jahren Projekte zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Industriegebiets an der Küste und zum Bau eines Kraftwerks mit der Technologie der Kohlendioxidabscheidung in Auftrag gegeben hat.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

**Kaufpreis:** 38 Mio. EUR  
**Anfangsrendite:** 6,8 %  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 25 Jahre  
**Mieter:** Integrum Care Group Limited  
**Vermietbare Fläche:** 7.870 m<sup>2</sup>  
**Art:** Gesundheitswesen



INTEGRUM CARE GROUP LIMITED | Saint Leonards-on-Sea und Hythe

ERWORBEN AM 31. MÄRZ 2022

CORUM XL ist in vier Immobilien investiert, in denen Seniorenresidenzen untergebracht sind. Die erste Immobilie „Mulberry House“ befindet sich in Saint Leonards-on-Sea, einem britischen Badeort am Stadtrand von Hastings in der Grafschaft Sussex. Die Stadt, die vor allem als Wohngebiet genutzt wird, verfügt über eine lange, wunderschöne Strandpromenade, an der Cafés, Restaurants, eine Apotheke, Supermärkte und andere Dienstleistungen angesiedelt sind. Die drei anderen Immobilienobjekte „Hythe View“, „Balgowan House“ und „Saltwood Care Centre“ sind in der

Stadt Hythe in der Grafschaft Kent im Südosten Englands gelegen. Die gewerbliche Mieterin der vier Einrichtungen hat diese zuvor selbst als Eigentümerin betrieben. Es handelt sich um die Gesellschaft Integrum Care Group Limited, die im September 2018 anlässlich des Erwerbs des Objekts „Mulberry House“ gegründet wurde. Die heutige Betreiberin der vier Seniorenresidenzen will ihre Geschäftsaktivität durch den Zukauf von zehn weiteren Einrichtungen im Südosten Englands ausweiten. In dieser Region sind derzeit keine staatlich betriebenen Seniorenheime vorhanden.



## VEREINIGTES KÖNIGREICH

**Kaufpreis:** 35 Mio. EUR**Anfangsrendite:** 6,9 %**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:**

5,3 Jahre

**Mieter:**

E.ON

**Vermietbare Fläche:**9.979 m<sup>2</sup>**Art:** Büros**E.ON | Nottingham**

ERWORBEN AM 31. MAI 2022

Nottingham ist eines der größten Stadtgebiete Großbritanniens. Die sich dynamisch entwickelnde Stadt mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum seit fast 20 Jahren zieht viele Studierende und junge Berufstätige an. Die Immobilie „Trinity House“ ist mitten im Stadtzentrum nahe der Haupteinkaufs- und Verwaltungsviertel gelegen. Die Bürofläche von fast 10.000 m<sup>2</sup> ist auf zehn Stockwerke verteilt, wobei die letzten Obergeschosse einen prachtvollen Ausblick auf die Dächer der Stadt bieten. Das Trinity House

wurde im Jahr 2012 für seinen aktuellen Mieter, den Konzern E.ON, konzipiert und errichtet. Der in Deutschland gegründete Konzern gehört zu den größten europäischen Akteuren im Energiebereich. E.ON ist an der Frankfurter Börse notiert und ist im bedeutendsten deutschen Aktienindex DAX enthalten, der die Wertentwicklung der 40 größten Unternehmen am deutschen Aktienmarkt misst. Der Energiekonzern verzeichnete im Jahr 2021 einen Umsatz von über 77 Mrd. EUR und ein Nettoergebnis von über 5 Mrd. EUR.

## VEREINIGTES KÖNIGREICH

**Kaufpreis:** 40 Mio. EUR**Anfangsrendite:** 6,5 %**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 6 Jahre**Mieter:**

u. a. Regus, Marsh

**Vermietbare Fläche:**8.167 m<sup>2</sup>**Art:** Büros**MEHRERE MIETPARTEIEN | Manchester**

ERWORBEN AM 20. JUNI 2022

Die Immobilie „St. James's Tower“ ist im Geschäftszentrum mitten in Manchester situiert, 260 km nordwestlich von London. Der Großraum „Grand Manchester“ ist das drittgrößte Stadtgebiet Großbritanniens und hat sich als bedeutendster Büromarkt und wichtigstes britisches Finanzzentrum nach London etabliert. Das in den 1960er Jahren errichtete Gebäude wurde seit den 1990er Jahren verschiedenen Renovierungsarbeiten unterzogen. Die Bürofläche von 8.167 m<sup>2</sup> ist auf 17 Stockwerke verteilt und an

12 Unternehmen vermietet. Der multinationale Konzern Regus, der 30 % der Fläche belegt, ist auf die Vermietung von Büros und Arbeitsbereichen spezialisiert und bietet seinen Kunden in diesem Gebäude flexibel gestaltbare Büros und Besprechungsräume. Als zweitwichtigster Mieter hat die Gruppe Marsh 27 % der Gebäudefläche angemietet. Die multinationale Gesellschaft ist in den Bereichen Versicherungsvermittlung und Risikomanagement tätig.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

**Kaufpreis:** 19 Mio. EUR  
**Anfangsrendite:** 7,8 %  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 3,5 Jahre  
**Mieter:**  
 u. a. Boeing, IAM RoadSmart, Panasonic  
**Vermietbare Fläche:**  
 6.313 m<sup>2</sup>  
**Art:** Büros



MEHRERE MIETPARTEIEN | **Welwyn Garden City**

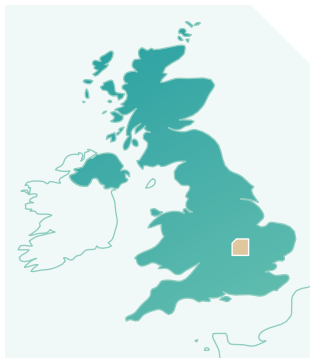
ERWORBEN AM 23. JUNI 2022

Die Stadt Welwyn Garden City, die rund 30 km vom Londoner Stadtzentrum entfernt liegt, zählt an die 50.000 Einwohner. Die Immobilie besteht aus drei verbundenen Gebäudeteilen, die in den 1980er Jahren fertiggestellt und zum Teil abschnittsweise saniert wurden. Das Hauptgebäude wird von drei Mietern genutzt. Die Gesellschaft Boeing Commercial Aviation Services hat hier ihre Abteilung für die Erstellung technischer Flugzeughandbücher untergebracht. Zweitgrößter Mieter ist die Gesellschaft Everest 2020, die auf den Vertrieb und den Einbau von Türen und Fenstern spezialisiert ist. Der dritte Mieter, die Gesellschaft IAM RoadSmart, ist als führende Wohltätigkeitsorganisation für

die Verkehrssicherheit in Großbritannien zuständig. Der zweite Gebäudeteil ist vollständig an die Nestlé-Filiale Cereal Partners UK vermietet. In Teilen des dritten Gebäudes hat der Konzern Panasonic seine britische Geschäftseinheit für Klimaanlage untergebracht, während der restliche Teil derzeit leer steht. Aktuell sind 11 % der Gesamtfläche der Immobilie nicht belegt. Der Verkäufer hat für diesen Teil jedoch eine Mietgarantie von 30 Monaten gewährt, was uns hinreichend Zeit lässt, einen neuen Mieter zu finden. Sobald die heute leer stehenden Flächen wieder belegt sind, könnten sich die darauf entfallenden Mieteinnahmen über einen kürzeren Zeitraum sogar verdoppeln.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

**Kaufpreis:** 22 Mio. EUR  
**Anfangsrendite:** 7,8 %  
**Durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge:** 6,8 Jahre  
**Mieter:**  
 u. a. Grand Union Housing, T-Systems, Kühne + Nagel  
**Vermietbare Fläche:**  
 7.519 m<sup>2</sup>  
**Art:** Büros



MEHRERE MIETPARTEIN | **Milton Keynes**

ERWORBEN AM 19. JULI 2022

CORUM XL hat die Objekte K1, K2 und K3 im Gewerbegebiet Kents Hill der britischen Stadt Milton Keynes erworben, 60 km nordwestlich von London. Die Stadt mit mehr als 250.000 Einwohnern verfügt über eine direkte Bahnverbindung zum Hauptbahnhof London Euston (30 Minuten Zugfahrt). Nach dem Bericht des Center for Economics and Business Research dürfte sie im Jahr 2023 unter den zehn wachstumsstärksten Städten Großbritanniens rangieren. Sie ist auch regelmäßig in nationalen Rankings zur Entwicklung von Start-ups vertreten und gehört zu den besten Arbeitsorten im Vereinigten Königreich. Die Gebäude K1 und K2, die im Jahr 1993 fertiggestellt und in den Jahren 2015 und 2016 Renovierungsarbeiten unterzogen wurden, sind an fünf Mieter vermietet. Hauptmieter ist die Gesellschaft Grand Union Housing,

die als Verwalterin von Sozialwohnungen tätig ist. Zu den weiteren Mietern gehören der Anbieter T-Systems, der digitale Infrastruktur- und Sicherheitslösungen für Unternehmen vertreibt, sowie Teletrac Navman, eine Tochtergesellschaft eines US-Unternehmens, das auf Software für die Flottenverfolgung per GPS spezialisiert ist. Gemäß den für die Objekte abgeschlossenen „Triple-Net“-Mietverträgen gehen die gesamten Kosten und eventuell anfallende bauliche Maßnahmen zu Lasten der Mieter. Das Gebäude K3 ist seinerseits vollständig an den Konzern Kühne + Nagel mit einer Mietdauer von 10 Jahren fest vermietet. Das weltweit führende See- und Luftfrachtunternehmen ist an der Schweizer Börse notiert und mit über 80.000 Beschäftigten in mehr als 100 Ländern aktiv.



## VEREINIGTES KÖNIGREICH



**Kaufpreis:** 17 Mio. EUR  
**Anfangsrendite:** 6,5 %  
**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 7,1 Jahre  
**Mieter:** Knotel  
**Vermietbare Fläche:** 1.535 m<sup>2</sup>  
**Art:** Büros

## KNOTEL | London

ERWORBEN AM 2. SEPTEMBER 2022

Bei dieser Immobilie handelt es sich um die erste Investition von CORUM XL in London. Das Gebäude ist im Zentrum in dem beliebten Londoner Stadtteil Shoreditch an der Old Street gelegen. Das Geschäftsviertel City of London ist lediglich 10 Gehminuten entfernt. Der Zukauf umfasst einen Abschnitt des Erdgeschosses sowie den dritten, vierten und fünften Stock. Der zweite Teil des Erdgeschosses sowie die erste und zweite Etage des Gebäudes werden zu Hotelflächen für den Betreiber EasyHotel umgestaltet. Im Jahr

2019 führte der Verkäufer Modernisierungsarbeiten an dem Objekt durch, das im Rahmen eines „Triple-Net“-Mietvertrags vollständig an die Gesellschaft Knotel vermietet ist, die somit für alle Kosten und eventuell anfallende bauliche Maßnahmen aufkommt. Die Gesellschaft Knotel, die flexibel gestaltbare Arbeitsbereiche vertreibt, ist Teil der an der Nasdaq notierten Newmark Group, deren Hauptgeschäftsfeld Beratung und Dienstleistungen im Bereich Gewerbeimmobilien ist.

## VEREINIGTES KÖNIGREICH



**Kaufpreis:** 26 Mio. EUR  
**Anfangsrendite:** 6,6 %  
**Verbleibende Laufzeit des Mietvertrags:** 7,9 Jahre  
**Mieter:** Automatic Data Processing Limited  
**Vermietbare Fläche:** 5.000 m<sup>2</sup>  
**Art:** Büros

## AUTOMATIC DATA PROCESSING LIMITED | Staines-upon-Thames

ERWORBEN AM 25. NOVEMBER 2022

Das Gebäudeobjekt ist in der britischen Stadt Staines-upon-Thames, 27 km westlich von London, situiert. Es befindet sich in dem gemischt genutzten Stadtteil Causeway Park, in dem unter anderem Büroflächen, Hotels und Lebensmittelgeschäfte angesiedelt sind. Zu den wichtigsten in dem Viertel ansässigen Unternehmen gehören die internationalen Konzerne Gartners, Samsung, Salesforces und Shell. Aufgrund der Nähe zur Themse gilt die Stadt in England als einer der beliebtesten und attraktivsten Lebens- und Arbeitsorte. Die erworbene Immobilie ist vollständig

an die Gesellschaft Automatic Data Processing Limited vermietet, die als Anbieterin von Softwarelösungen und Dienstleistungen für Personalmanagement hier Büros untergebracht hat. Die Gesellschaft ist eine britische Filiale des US-Konzerns ADP, der in den US-Börsenindizes Nasdaq und S&P 500 vertreten ist. Mit der Mieterin wurde ein „Triple-Net“-Mietvertrag abgeschlossen, so dass alle Kosten und eventuell anfallende bauliche Maßnahmen zu ihren Lasten gehen.

VEREINIGTES KÖNIGREICH

**Kaufpreis:** 36 Mio. EUR

**Anfangsrendite:** 6,6 %

**Durchschnittliche Laufzeit der**

**Mietverträge:** 4,3 Jahre

**Mieter:**

u. a. Fortius London Limited, Landscape Limited

**Vermietbare Fläche:** 3.702 m<sup>2</sup>

**Art:** Büros



MEHRERE MIETPARTEIEN | Wimbledon

ERWORBEN AM 23. DEZEMBER 2022

Die Immobilie befindet sich im Stadtviertel Wimbledon, südwestlich von London, das weltweit für sein legendäres jährliches Tennisturnier im Juni bekannt und in der Region als Wohngegend sehr begehrt ist. Die Immobilie aus dem Jahr 1989 verfügt seit den Renovierungsarbeiten in den Jahren 2019 bis 2020 über die Zertifizierung BREEAM mit der Bestleistung „Very Good“ und ist in die Energieeffizienzklasse B eingestuft. Die vier Mieter kommen im Rahmen der „Triple-Net“-Mietverträge für die Kosten und die anfallenden baulichen Maßnahmen auf. Hauptmieter ist die Gesellschaft Fortius London Limited, die als größter orthopädischer Kon-

zern in Großbritannien von der FIFA (Fédération Internationale de Football) als offizieller Lieferant zugelassen ist. Zu den weiteren Mietern im Gebäude gehören der Anbieter Landscape Limited, der Dienstleistungssoftware an Banken und Finanzinstitute vertreibt, die europaweit tätige Gesellschaft KPS Digital, die Unternehmen bei der digitalen Transformation unterstützt, und ATP Media Operations Limited, die weltweite Filiale für die Produktion und Verbreitung von Bildern und Inhalten für die Turnieren der Association of Tennis Professionals (ATP).



U. A. FORTIUS LONDON LIMITED, LANDSCAPE LIMITED – Wimbledon – Vereinigtes Königreich – Erworben am 23. Dezember 2022



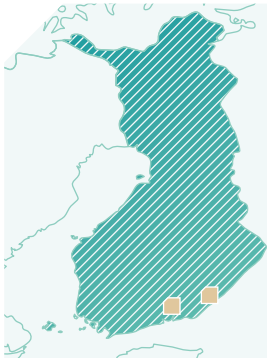


U. A. FORTIUS LONDON LIMITED, LENDSCAPE LIMITED – Wimbledon – Vereinigtes Königreich – Erworben am 23. Dezember 2022



## IM JAHR 2022 GETÄTIGTE VERKÄUFE

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



### FINNLAND

**Verkaufspreis:**  
12 Mio. EUR

**Kapitalertrag:**  
2,5 Mio. EUR

**Mieter:**  
u. a. Tokmanni Group Oyj

### MEHRERE MIETPARTEIEN | Imatra und Kouvola

ERWORBEN AM 25. JUNI 2019 | VERKAUFT AM 28. DEZEMBER 2022

Ihr Immobilienfonds CORUM XL realisierte seine erste Verkaufstransaktion in Finnland und damit die zweite seit seiner Auflegung.

In diesem Rahmen wurden zwei Immobilien in den Städten Imatra und Kouvola für einen Gesamtpreis von 12 Mio. EUR mit einem Nettogewinn von 2,5 Mio. EUR veräußert. Die Gebäude wurden als erste Investition des Immobilienfonds in Finnland im Jahr 2019 erworben. Obwohl sie nicht zum Verkauf standen, unterbreitete ein interessierter finnischer Immobilienkonzern ein Angebot für die beiden Objekte. Dieser nicht geplante Verkauf veranschaulicht die oppor-

tunistische Vorgehensweise von CORUM. Der vorstellige Käufer war bereit, die Gewerbeimmobilie zum Höchstpreis zu erwerben, und CORUM XL nahm diese Gelegenheit gewinnbringend wahr. Was den Käufer vor allem überzeugte, waren die Rendite, die verbleibende Laufzeit des Mietvertrags und die Qualität der Mieter.


Hauptmieter der beiden Immobilien ist Tokmanni Group Oyj, eine der größten Discounter-Ketten in Finnland mit an die 200 Geschäftsfilialen im ganzen Land. Die Objekte befinden sich bereits im Immobilienbestand des Käufers.





# FINANZIELLE ASPEKTE



Die angewandte Finanzstrategie, die transparenten Informationen, die konstante effektive Rentabilität sowie die Verfügbarkeit und Professionalität des persönlichen Anlageberaters.  PASCALE B.



# TRANSAKTIONEN VON ANTEILEN

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:** 09.12.2016

**Datum der ersten Zeichnungsmöglichkeit:** 03.04.2017

**Zeichnungspreis je Anteil zum 01.01.2022:** 189 EUR

**Zeichnungspreis je Anteil zum 31.12.2022:** 195 EUR

**Nennwert je Anteil:** 150 EUR

Die Verwaltungsgesellschaft garantiert nicht die Rücknahme von Anteilen.

## Kapitalentwicklung

	2022	2021	2020	2019	2018
Höhe des Stammkapitals zum 31.12. in Tausend EUR	1.277.499	959.408	719.116	511.783	179.478
Anzahl Anteile zum 31.12.	8.516.662	6.396.054	4.794.104	3.411.885	1.196.523
Anzahl Investoren zum 31.12.	40.109	29.736	22.254	15.258	5.497
Vergütung (inkl. Steuern) der Verwaltungsgesellschaft bei Zeichnungen im Laufe des Jahres in Tausend EUR	50.079	36.935	31.678	50.808	22.380
Zeichnungspreis zum 31.12. <sup>[1]</sup> in EUR	195	189	189	189	189

[1] Vom Zeichner gezahlter Preis.

## Entwicklung des Anteilspreises

	2022	2021	2020	2019	2018
Zeichnungspreis zum 01.01.	189 EUR	189 EUR	189 EUR	189 EUR	185 EUR
Zeichnungspreis zum 31.12.	195 EUR	189 EUR	189 EUR	189 EUR	189 EUR
Für das Jahr ausgeschüttete Bruttodividende <sup>[1]</sup>	11,28 EUR	11,03 EUR	10,69 EUR	11,83 EUR	14,85 EUR
Je dividendenberechtigtem Anteil kumulierte Gewinnrücklagen	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR	0,00 EUR
Je gezeichnetem Anteil kumulierte Gewinnrücklagen	0,01 EUR	0,01 EUR	0,01 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Interner Zinsfuß <sup>[2]</sup>	5,34 %	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Dividendenrendite <sup>[3]</sup>	5,97 %	5,84 %	5,66 %	6,26 %	7,91 %
Schwankung des Anteilspreises <sup>[4]</sup>	3,17 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2,16 %

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

[2] Über fünf Jahre berechneter interner Zinsfuß im Jahr 2022, 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 (die vom Fonds im Auftrag der Anleger entrichtet werden), ausgeschüttet für das Jahr N (einschließlich außerordentlicher Abschlagsdividenden und Anteilen am ausgeschütteten Kapitalertrag von 0,12 % im Jahr 2022), dividiert durch den Kaufpreis eines Anteils am 1. Jänner 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. Jänner im Jahr N.



# FINANZDATEN

## Kennzahlen

	2022		2021		2020		2019	
	Summe (in Tausend EUR)	je Anteil (in EUR)	Summe (in Tausend EUR)	je Anteil (in EUR)	Summe (in Tausend EUR)	je Anteil (in EUR)	Summe (in Tausend EUR)	je Anteil (in EUR)
<b>1 – GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG<sup>[1]</sup></b>								
Erträge aus der Immobilienaktivität	134.687	20,74	90.264	18,64	67.341	19,83	31.891	23,91
Ergebnis der Immobilienaktivität	92.261	14,21	69.469	14,35	46.894	13,81	19.678	14,75
Ergebnis des Geschäftsjahres	72.050	11,09	52.635	10,87	36.038	10,61	15.667	11,74
<b>2 – BILANZWERT<sup>[2]</sup></b>								
Stammkapital	1.277.499	150,00	959.408	150,00	719.116	150,00	511.783	150,00
Summe Eigenkapital	1.364.880	160,26	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	161,45
Mietimmobilien <sup>[3]</sup>	1.530.302	179,68	1.151.444	180,02	891.283	185,91	507.929	148,87
Wertpapiere, Anteile und Aktien der Mehrheitsbeteiligungen	0	0,00	9.437	1,48	9.437	1,97	9.437	2,77
Summe Vermögensaufstellung	1.364.880	160,26	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	161,45
<b>3 – SONSTIGE INFORMATIONEN<sup>[1]</sup></b>								
Ausschüttungsfähiges Ergebnis	72.102	11,10	52.666	10,88	36.054	10,62	15.668	11,75
Dividende	73.952	11,39	53.765	11,10	36.023	10,61	15.651	11,73
<b>4 – IMMOBILIENBESTAND<sup>[2]</sup></b>								
Verkehrswert der Immobilien	1.525.759	179,15	1.184.483	185,19	876.986	182,93	531.559	155,80
Buchwert	1.364.880	160,26	1.022.929	159,93	764.140	159,39	550.842	159,51
Realisationswert	1.324.781	155,55	1.046.574	163,63	734.045	153,11	558.552	163,71
Wiederherstellungswert	1.617.602	189,93	1.274.434	199,25	905.388	188,85	673.364	197,36

[1] Die Beträge je Anteil richten sich nach der 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] Ohne Anlagen im Bau.



## Entwicklung des Finanzergebnisses je Anteil (in EUR)

	2022	% der Gesamt- erträge	2021	% der Gesamt- erträge	2020	% der Gesamt- erträge	2019	% der Gesamt- erträge
Brutto-Mieteinnahmen	15,36	97,1 %	14,57	98,1 %	14,09	97,7 %	15,09	98,1 %
Finanzerträge <sup>[1]</sup>	0,24	1,5 %	0,14	0,9 %	0,17	1,2 %	0,08	0,5 %
Sonstige Erträge	0,22	1,4 %	0,15	1,0 %	0,16	1,1 %	0,21	1,4 %
Umklassifizierung von Aufwendungen	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
<b>SUMME ERTRÄGE<sup>[2]</sup></b>	<b>15,82</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14,85</b>	<b>100,0 %</b>	<b>14,42</b>	<b>100,0 %</b>	<b>15,38</b>	<b>100,0 %</b>
Verwaltungsgebühr	2,14	13,5 %	2,13	14,3 %	2,05	14,2 %	2,02	13,1 %
Sonstige Verwaltungskosten	1,03	6,5 %	0,83	5,6 %	0,87	6,0 %	1,25	8,1 %
Pflege des Immobilienbestands	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Finanzaufwendungen	0,66	4,2 %	0,96	6,5 %	0,69	4,8 %	0,19	1,3 %
Nicht umlagefähige Mietnebenkosten	0,98	6,2 %	0,30	2,0 %	0,28	1,9 %	0,44	2,8 %
<b>ZWISCHENSUMME EXTERNE AUFWENDUNGEN</b>	<b>4,82</b>	<b>30,4 %</b>	<b>4,21</b>	<b>28,3 %</b>	<b>3,88</b>	<b>26,9 %</b>	<b>3,89</b>	<b>25,3 %</b>
Abschreibungen, netto <sup>[3]</sup>	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Rückstellungen, netto <sup>[3]</sup>	-0,08	-0,5 %	-0,22	-1,5 %	-0,07	-0,5 %	-0,25	-1,7 %
<b>ZWISCHENSUMME INTERNE AUFWENDUNGEN</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,22</b>	<b>-1,5 %</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>-0,25</b>	<b>-1,7 %</b>
<b>SUMME AUFWENDUNGEN<sup>[4]</sup></b>	<b>4,73</b>	<b>29,9 %</b>	<b>3,98</b>	<b>26,8 %</b>	<b>3,81</b>	<b>26,4 %</b>	<b>3,64</b>	<b>23,6 %</b>
<b>LAUFENDES ERGEBNIS</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1 %</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1 %</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6 %</b>	<b>11,74</b>	<b>76,4 %</b>
Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %
Veränderung der Gewinnrücklagen	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	0,00	0,0 %	-0,01	-0,1 %
<b>Ausgeschüttete Dividende vor Steuern und Sozialabgaben</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1 %</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1 %</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6 %</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3 %</b>
<b>Ausgeschüttete Dividende nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben</b>	<b>11,09</b>	<b>70,1 %</b>	<b>10,87</b>	<b>73,1 %</b>	<b>10,61</b>	<b>73,6 %</b>	<b>11,73</b>	<b>76,3 %</b>

[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 Tausend EUR)

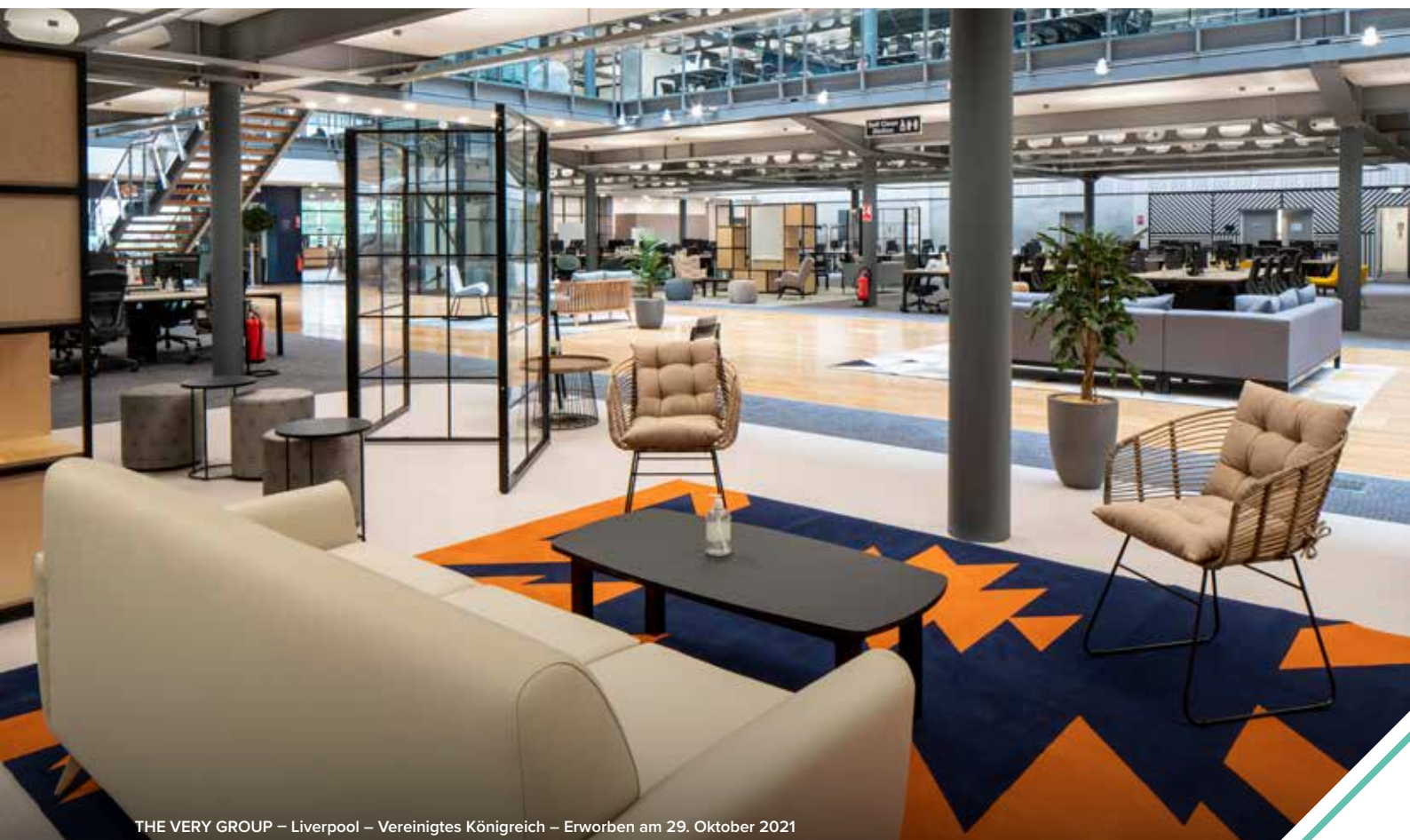
	Summe zum 31.12.2021	Veränderung	Summe zum 31.12.2022
+ Mittelzuflüsse	1.207.226	408.779	1.616.005
+ Darlehen	231.260	-16.000	215.260
- Vom Emissionsagio abgezogene nicht rückforderbare Erwerbskosten und Mehrwertsteuer auf Anlagen	39.950	17.438	57.388
- Vom Emissionsagio abgezogene Kosten für Gründung und Kapitalerhöhung	145.567	50.079	195.645
- Käufe / Verkäufe von Immobilien und als Anlagen verbuchte bauliche Maßnahmen	1.173.145	407.506	1.580.651
+ Veräußerungsgewinn aus Aktiva	1.167.476	714.924	1.882.401
<b>ZU INVESTIERENDER ANLAGEBETRAG</b>	<b>80.991</b>	<b>-81.528</b>	<b>-537</b>



## Mittelflussrechnung (in Tausend EUR)

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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>SALDO AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>44.107</b>	<b>26.614</b>
<b>MITTEL IM GESCHÄFTSJAHRE</b>		
Jahresgewinn	72.050	52.635
Veräußerungen von Aktiva	715	1.167
Kapitalerhöhung (Netto-Emissionsagio)	341.263	257.600
Ausgleich immaterielle Vermögenswerte	0	0
Veränderung der Verbindlichkeiten ohne ausstehende Dividendenzahlungen	58.046	87.322
Zuführungen zu den Rückstellungen	7.261	2.982
<b>SUMME VERFÜGBARER MITTEL</b>	<b>479.335</b>	<b>401.706</b>
<b>VERWENDUNG DER MITTEL IM GESCHÄFTSJAHRE</b>		
Veränderung der Veräußerungswerte	5.986	76.978
Erwerb von Immobilien	407.506	254.061
Dividendensaldo des vorhergehenden Geschäftsjahres	5.697	4.252
Abschlagsdividenden des Geschäftsjahres	65.358	46.917
Auflösung von Abschreibungen und Rückstellungen	3.329	2.005
<b>SUMME VERWENDUNGEN</b>	<b>487.877</b>	<b>384.212</b>
<b>SALDO AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>35.565</b>	<b>44.107</b>



# JAHRESABSCHLUSS

## JAHRESABSCHLUSS

### Vermögensaufstellung (in Tausend EUR)

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

[1] In diesem Betrag sind die Erwerbskosten enthalten.

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



## Eigenkapitalveränderungsrechnung (in Tausend EUR)

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

## Außerbilanzielle Forderungen (in Tausend EUR)

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

## Gewinn- und Verlustrechnung (in Tausend EUR)

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

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

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

[1] Die Umklassifizierung von Betriebsaufwand entspricht den Zeichnungsgebühren.

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

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

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



## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

- nach den Bestimmungen der geänderten Verordnung ANC Nr. 2014-03 über die allgemeinen Buchhaltungsgrundsätze (*plan comptable général*), insbesondere, was die Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, des Grundsatzes der Unternehmensfortführung, des Grundsatzes der Bewertungstetigkeit 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 Forderungen;
- 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 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;
- die Methode der Kapitalisierung des Bruttoertrags, bei der auf diesen ein Kapitalisierungssatz angewendet wird, so dass sich ein Wert ohne Abgaben und Kosten ergibt.

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

### Abschreibungen und Abzüge vom Emissionsagio

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

## INFORMATIONEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG UND ZUM EIGENKAPITAL

### Anlagevermögen (in Tausend EUR)

	Bruttowert zum 01.01.22	Zunahme	Abnahme	Bruttowert zum 31.12.22
Grundstücke und Mietgebäude	1.140.242	375.505	0,00	1.515.748
Anlagen im Bau	970	38.085	0,00	39.055
Erwerbskosten	11.201	3.544	191	14.554
Kapitalbeteiligungen	9.437	0,00	9.437	0,00
<b>SUMME</b>	<b>1.161.851</b>	<b>417.135</b>	<b>9.629</b>	<b>1.569.357</b>

### Anlagen im Bau (in Tausend EUR)

	2022	
	Buchwert	Geschätzter Wert
Ahoy – Rotterdam	22.815	22.815
Vizzola Ticino – Tribe	14.705	14.705
NAV Square – Navigation Square Block A – Cork	1.535	1.535
<b>SUMME</b>	<b>39.055</b>	<b>39.055</b>

### Aufstellung der Rückstellungen für größere Wartungsarbeiten (in Tausend EUR)

Gemäß der französischen Verordnung Nr. 2016-03 vom 15. April 2016 über Rechnungslegungsgrundsätze müssen Immobilienfonds Rückstellungen für größere Wartungsarbeiten für jedes Gebäude verbuchen, das Gegenstand mehrjähriger Wartungsprogramme ist. Die Rückstellung, welche den veranschlagten künftigen Ausgaben über die nächsten fünf Jahre für jedes Gebäude entspricht, dient allein dem Erhalt des Immobilienbestands.

	Rückstellung zum 01.01.2022	Zuführung		Auflösung		Rückstellung zum 31.12.2022
		Erworbene Immobilien	Immobilienbestand	Verkaufte Immobilien	Immobilienbestand	
Betrag	1.013	0	2.574	33	55	3.498

	Anfangsdatum	Rückstellungsbetrag
Veranschlagte Kosten N+1	01.01.2023	2.653
Veranschlagte Kosten N+2	01.01.2024	313
Veranschlagte Kosten N+3	01.01.2025	316
Veranschlagte Kosten N+4	01.01.2026	192
Veranschlagte Kosten N+5	01.01.2027	25
<b>SUMME</b>		<b>3.498</b>

### Finanzverbindlichkeiten (in Tausend EUR)

Die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 227.078.000 EUR setzen sich zusammen aus Darlehen in Höhe von 215.260.000 EUR und nicht fälligen Zinsen in Höhe von 1.233.000 EUR, d. h. einem Gesamtbetrag von 216.493.000 EUR, sowie aus den von den Mietern erhaltenen Kauttionen in Höhe von 10.636.000 EUR.

Aufschlüsselung der Bilanzpositionen	2022	2021
Darlehen	216.494	231.847
Laufende Bankverbindlichkeiten	-	-
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>	<b>216.494</b>	<b>231.847</b>
<b>SUMME ERHALTENE KAUTIONEN, NETTO</b>	<b>10.584</b>	<b>6.656</b>



## Kredite im Überblick – ohne nicht fällige aufgelaufene Zinsen (in Tausend EUR)

Aufschlüsselung nach Restlaufzeit	Bis zu einem 1 Jahr	[1-5 Jahre]	> 5 Jahre	Summe
<b>FESTVERZINSLICHE DARLEHEN</b>	<b>0</b>	<b>84.260</b>	<b>0</b>	<b>84.260</b>
Tilgungsdarlehen	0	0	0	0
Festdarlehen	0	84.260	0	84.260
<b>VARIABLE VERZINSLICHE DARLEHEN</b>	<b>131.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131.000</b>
Tilgungsdarlehen	0	0	0	0
Festdarlehen	131.000	0	0	131.000
<b>SUMME</b>	<b>131.000</b>	<b>84.260</b>	<b>0</b>	<b>215.260</b>

## Gesicherte Schuld (in Tausend EUR)

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

## Verschuldungsgrad (in Tausend EUR)

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

## INFORMATIONEN ZUM EIGENKAPITAL

### Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien (in Tausend EUR)

	2022	2021
+ Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien <sup>[1]</sup>	2.485	1.505
- Steuern, die bereits im Namen von natürlichen Personen entrichtet wurden	387	334
- Vergütung/Honorare der Verwaltungsgesellschaft	603	818
- Ausschüttung von Veräußerungsgewinnen	1.470	16
<b>= VERÄUSSERUNGSGEWINNE ODER -VERLUSTE AUS DEM VERKAUF VON IMMOBILIEN</b>	<b>26</b>	<b>16</b>

[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 Wartungsarbeiten oder erhaltene Subventionen.

### Ergebnis des Geschäftsjahres (in Tausend EUR)

	2022	2021
<b>ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>72.050</b>	<b>52.635</b>
Ausschüttung der Abschlagsdividenden von Jänner bis Dezember	72.076	52.613
+ Ausschüttung aus den Gewinnrücklagen des Jahres 2021	-26	0
<b>AUSZUSCHÜTTENDER RESTBETRAG</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

## Kennwerte der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022

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

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

Diese Kennwerte (in EUR) beziehen sich auf 8.516.662 Anteile zum 31. Dezember 2022.

	2022 (in Tausend EUR)	2022 je Anteil (in EUR)	2021 (in Tausend EUR)	2021 je Anteil (in EUR)
Immobilienanlagen	1.565.858	-	1.160.838	-
Sonstige Aktiva, netto <sup>[1]</sup>	-200.978	-	-137.909	-
<b>BUCHWERT</b>	<b>1.364.880</b>	<b>160,26</b>	<b>1.022.929</b>	<b>159,93</b>
Verkehrswert der Mietimmobilien	1.525.759	-	1.184.483	-
Sonstige Aktiva, netto <sup>[2]</sup>	-200.978	-	-137.909	-
<b>REALISATIONSWERT</b>	<b>1.324.781</b>	<b>155,55</b>	<b>1.046.574</b>	<b>163,63</b>
Notwendige Kosten für den Erwerb des Immobilienbestands des Immobilienfonds zum Abschluss des Geschäftsjahres	98.709	6,47 %	74.928	6,33 %
Zeichnungsgebühr zum Zeitpunkt der Wiederherstellung	194.112	12,00 %	152.932	12,00 %
<b>WIEDERHERSTELLUNGSWERT</b>	<b>1.617.602</b>	<b>189,93</b>	<b>1.274.434</b>	<b>199,25</b>

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

[2] Die Notariatskosten beruhen auf den Schätzwerten, die am 31. Dezember 2022 eingingen.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Es liegen keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.



## INFORMATIONEN ZU DEN BETRIEBLICHEN AKTIVA UND PASSIVA

### Aufstellung der Forderungen

Aufschlüsselung der Bilanzpositionen (in Tausend EUR)	2022	2021
<b>FORDERUNGEN MIETER</b>		
Forderungen Mieter	12.206	7.748
Zweifelhafte Forderungen	2.836	1.595
Wertminderung von Forderungen Mieter	-424	-404
<b>SUMME</b>	<b>14.619</b>	<b>8.939</b>
<b>SONSTIGE FORDERUNGEN</b>		
Zins- oder Dividendenforderungen	-	-
Staat und sonstige Körperschaften	41.973	73.034
Grundeigentumsverwalter	-	-
Forderungen Investoren	4.213	5.324
Sonstige Schuldner	8.380	42.470
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.669	2.488
<b>SUMME</b>	<b>58.235</b>	<b>123.316</b>

### Aufstellung der Verbindlichkeiten

Aufschlüsselung der Bilanzpositionen (in Tausend EUR)	2022	2021
Darlehen	216.494	231.847
Laufende Bankverbindlichkeiten	-	-
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>	<b>216.494</b>	<b>231.847</b>
<b>SUMME ERHALTENE KAUTIONEN, NETTO</b>	<b>10.584</b>	<b>6.656</b>
Verbindlichkeiten Mieter	1.446	469
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.615	3.733
Staat und sonstige Körperschaften	44.234	54.187
Verbindlichkeiten Investoren	-	-
Dividendenverbindlichkeiten	7.805	4.698
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	17.874	11.400
Sonstige Verbindlichkeiten	2.635	-
<b>SUMME SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>79.610</b>	<b>74.485</b>

## INFORMATIONEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Erträge aus der Immobilienaktivität (in Tausend EUR)

	2022	2021
Mieten	99.789	70.534
Den Mietern in Rechnung gestellte Kosten	15.990	10.166
Erträge aus Mehrheitsbeteiligungen	-	-
Nebenerträge	1.415	728
Auflösung von Rückstellungen	55	-
Umklassifizierung von Liegenschaftskosten	17.438	8.836
<b>SUMME I: IMMOBILIENERTRÄGE</b>	<b>134.687</b>	<b>90.264</b>

Die in Rechnung gestellten Mieten und Mietnebenkosten stellen 86 % der Erträge aus der Immobilienaktivität dar. Die Umklassifizierung von Liegenschaftskosten entspricht den Registrierungsgebühren.



## Kosten der Immobilienaktivität (in Tausend EUR)

	2022	2021
Erfolgswirksam verrechnete Aufwendungen	15.990	10.166
Größere Wartungsarbeiten	135	60
Aufwendungen für Pflege und Reparaturen des Mietimmobilienbestands	-	-
Zuführung zu den Rückstellungen für größere Wartungsarbeiten	2.574	363
Zuführung zu den Abschreibungen und Rückstellungen von Immobilienanlagen	-	-
Sonstige Liegenschaftskosten	23.666	10.170
Aufwendungen aus nicht realisierten Käufen	62	37
Wertminderung von Mehrheitsbeteiligungen	-	-
<b>SUMME II: LIEGENSCHAFTSKOSTEN</b>	<b>42.426</b>	<b>20.795</b>

Die sonstigen Liegenschaftskosten betragen 23.666.000 EUR und entsprechen den Registrierungsgebühren in Höhe von 17.437.000 EUR.

### Betriebliche Erträge der Gesellschaft

Die betrieblichen Erträge in Höhe von 53.320.000 EUR setzen sich zusammen aus dem Posten Umklassifizierung von Betriebsaufwand, der den Zeichnungsgebühren in Höhe von 50.079.000 EUR entspricht.

- o 12 % (inklusive Steuern) des Zeichnungspreises, was einem Betrag von 50.079.000 EUR entspricht.

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

### Betriebsaufwand der Gesellschaft

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

- o 12,4 % (vor Steuern) für die Eurozone und 15,9 % (vor Steuern) für die Nicht-Eurozone der Mieteinnahmen ohne erhobene MwSt., welche der Verwaltungsgesellschaft als Verwaltungsgebühren in Höhe von 15.775.000 EUR zugehen;

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beläuft sich auf -2.737.000 EUR und umfasst vorwiegend Kreditzinsen in Höhe von 2.965.000 EUR sowie Nettogewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von 219.000 EUR.

### Außerordentliches Ergebnis

Keines.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

### Außerbilanzielle Forderungen

Verbindlichkeiten und Forderungen aus Immobilienanlagen: Die erhaltenen Sicherheiten entsprechen den von unseren Mietern bei ausstehenden Zahlungen eingegangenen Verpflichtungen.

Diese Verpflichtungen unterscheiden sich nach Art:

- o Bankgarantien (11 %);
- o Unternehmensgarantien (89 %).

## INFORMATIONEN ÜBER

## AKTIVITÄTEN DER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Keine.

## ÜBERSICHT ÜBER DIE ZUSAMMENSETZUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

	2022		2021	
	Buchwert	Geschätzter Wert	Buchwert	Geschätzter Wert
<b>GRUNDSTÜCKE UND MIETGEBÄUDE<sup>[1]</sup></b>				
Büros	1.158.688	1.121.810	864.901	883.803
Industrie	40.075	41.338	40.075	41.553
Geschäftslokale	273.856	279.788	238.304	251.267
Logistik	6.400	6.900	6.400	6.890
Gesundheitswesen	36.729	36.869	0	0
Hotels	0	0	0	0
<b>SUMME</b>	<b>1.515.748</b>	<b>1.486.704</b>	<b>1.149.680</b>	<b>1.183.513</b>

[1] Diese Werte beziehen sich auf den Immobilienbestand ohne Erwerbskosten und ohne Anlagen im Bau.

### Bestand im Detail

Region	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	Erwerbsdatum	Kaufpreis einschl. Maklergebühren und Steuern in Tausend EUR	Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tausend EUR	Kaufpreis ohne Steuern, Abgaben und Erwerbskosten	Schätzung 2022 in Tausend EUR
<b>NIEDERLANDE</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Utrecht Maarssebroeksedijk 2	3.557	03.05.2017	5.365	365	5.000	5.200
<b>GESCHÄFTSLOKALE</b>							
	Maastricht – Muntstraat 15	545	31.07.2020	3.152	252	2.900	1.600
	Rotterdam – Lijnbaan 52	1.624	31.07.2020	12.938	838	12.100	11.045
	NH Hotel Utrecht	18.056	23.09.2022	49.017	4.017	45.000	47.950
<b>SPANIEN</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Barcelona – Alta	8.366	16.07.2021	25.136	686	24.450	24.800
	Madrid – Edificio Nodo	29.114	01.07.2022	71.137	1.267	69.870	70.000
<b>DEUTSCHLAND</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Oldenburg Posthalterweg 15	4.600	23.12.2017	7.539	674	6.865	5.080
<b>PORTUGAL</b>							
<b>GESCHÄFTSLOKALE</b>							
	Alcochete – N119 69	1.489	10.04.2018	2.811	66	2.745	3.200
	Sesimbra – E.N. 378 Nó da Carrasqueira	1.470	10.04.2018	2.780	25	2.755	3.400
<b>LOGISTIK</b>							
	Rio Maior – Nobre	9.943	19.07.2021	6.980	580	6.400	6.900
<b>IRLAND</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Cherrywood – Cherrywood Business Park	7.379	16.09.2020	30.134	2.434	27.700	28.464
	Cork – Navigation Square	11.230	20.05.2021	67.078	4.803	62.275	62.900
<b>INDUSTRIE</b>							
	Drogheda Termonfeckin Road	1.057	22.09.2017	7.274	174	7.100	7.964

...

**Bestand im Detail** (Fortsetzung)

Region	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	Erwerbsdatum	Kaufpreis einschl. Maklergebühren und Steuern in Tausend EUR	Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tausend EUR	Kaufpreis ohne Steuern, Abgaben und Erwerbskosten	Schätzung 2022 in Tausend EUR
<b>POLEN</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Posen – Haliny Konopackiej str. 20	13.999	11.09.2018	20.410	110	20.300	20.800
	Posen – Nowy Rynek	26.787	12.12.2019	37.369	108	37.261	36.660
	Warschau – Lopuzanska Business Centre	17.965	20.12.2019	35.571	216	35.355	33.580
	Warschau – Ul. Tasmowa 10	33.158	16.06.2020	62.274	287	61.987	61.500
	Astris – Promienistych 1	13.708	30.12.2020	28.993	155	28.837	29.794
	Kapelanka	18.586	30.11.2021	54.496	132	54.364	43.404
	Axis	20.568	30.11.2021	42.385	102	42.283	58.891
<b>GESCHÄFTSLOKALE</b>							
	Warschau – Mangalia 2a	5.813	18.12.2018	21.124	607	20.516	19.161
	Chelm – Rejowiecka 179a	8.464	12.12.2019	8.617	19	8.598	8.700
	Lublin – Mełgiewska 16	9.705	12.12.2019	9.903	93	9.811	10.200
	Swarzędz – Sienkiewicza 23	7.680	12.12.2019	7.982	19	7.963	8.200
<b>VEREINIGTES KÖNIGREICH</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Oldbury – Swallowfield One at Birchley Playing Fields	10.283	14.05.2018	29.055	1.674	27.381	21.986
	Rugby – 1-2 Bailey Road	3.657	17.10.2018	13.583	904	12.678	11.275
	Sheffield – Riverside East	11.093	19.12.2018	28.968	1.676	27.292	23.395
	Glasgow – 45 Robertson Str.	7.154	15.02.2019	23.572	1.589	25.376	21.422
	Stoke – Shelton Boulevard	8.694	01.07.2019	12.589	828	13.217	11.388
	Leeds – 1 City Walk	5.872	09.08.2019	22.516	1.322	21.194	16.912
	Sale – 1 Dovecote Old Hall Road	5.861	04.11.2019	17.223	1.038	16.185	13.981
	Cannock – Kingswood House, Kingswood Dr, Norton Canes	3.129	22.11.2019	13.551	818	12.733	10.147
	Stockley Park 2 Roundwood Avenue	9.071	26.02.2020	50.823	2.694	48.128	42.678
	Nottingham – 1 Mere Way	2.673	26.06.2020	7.417	453	6.964	6.652
	Leatherhead – Keats House	5.263	22.07.2020	22.731	1.321	21.410	21.140
	Solihull – Lansdowne Gate	5.666	17.08.2020	22.465	1.308	21.157	20.858
	Guildford – Onslow House	8.289	13.10.2020	44.815	2.613	42.202	41.153
	Edinburgh – Lochside Av.	3.796	02.11.2020	13.148	823	12.325	11.951
	The University of Law, Leeds – Park Row	2.466	13.11.2020	9.993	596	9.397	9.189
	Maidenhead – The Point	7.251	11.12.2020	45.710	2.507	43.203	39.913
	Reading	2.710	11.02.2021	11.770	669	11.101	8.456
	Newcastle	3.238	30.07.2021	11.986	711	11.276	9.020
	Liverpool	18.059	29.10.2021	47.891	2.765	45.126	40.589
	Crawley – Doosan House	12.014	19.01.2022	37.943	2.202	35.741	36.080
	London – 80 Old Street	1.715	02.09.2022	16.481	1.167	15.314	16.349
	Manchester – St James's Tower	8.167	20.06.2022	39.876	2.286	37.590	37.207
	Milton Keynes – Kents Hill – K1	2.497	19.08.2022	7.314	409	6.904	7.216
	Milton Keynes – Kents Hill – K2	3.764	19.08.2022	10.130	529	9.601	11.275
	Milton Keynes – Kents Hill – K3	1.219	09.12.2022	5.751	326	5.426	4.961
	Nottingham – Trinity House	9.755	31.05.2022	35.036	2.026	33.010	31.006
	Staines – 2 Causeway	4.386	25.11.2022	25.546	1.448	24.098	23.677
	Welwyn Garden City Albany Place	6.289	24.06.2022	19.042	1.050	17.991	17.532
	Wimbledon 22 Worple Road	3.703	23.12.2022	36.365	1.775	34.591	37.207



## Bestand im Detail (Fortsetzung)


Region	Art	Fläche (m <sup>2</sup> )	Erwerbsdatum	Kaufpreis einschl. Maklergebühren und Steuern in Tausend EUR	Steuern, Abgaben und Erwerbskosten in Tausend EUR	Kaufpreis ohne Steuern, Abgaben und Erwerbskosten	Schätzung 2022 in Tausend EUR
<b>GESCHÄFTSLOKALE</b>							
	Belfast – 40-46 Donegall Place	6.297	11.06.2018	19.885	1.167	18.717	11.839
	Exeter – 223-226 High Street	2.894	30.11.2018	7.138	370	6.768	3.946
	Coalville – Retail Park	5.034	21.09.2018	12.054	855	11.199	11.557
	Glasgow – East Kilbride Retail Park	5.487	12.04.2019	13.026	882	14.253	17.307
	Basingstoke Gaston Wood Retail Park	11.111	02.07.2019	24.051	1.402	22.649	26.496
	Cardiff – Shop Unit F 10-38 The Hayes The Morgan and Royal	6.362	27.09.2019	12.766	756	12.010	10.937
	Leeds – 65-68 Briggate	1.688	12.11.2019	12.777	752	12.025	9.584
<b>GESUNDHEITSWESEN</b>							
	Hythe – Hythe View	1.612	31.03.2022	7.845	1.910	5.935	5.637
	Hythe – Balgowan House	1.065	31.03.2022	6.180	110	6.070	6.314
	Hythe – Saltwood Care Center	2.651	31.03.2022	9.138	136	9.002	9.133
	St Leonards – Mulberry House	2.542	31.03.2022	15.925	203	15.722	15.785
<b>INDUSTRIE</b>							
	Telford – Hortonwood 37	41.922	02.08.2019	34.102	1.128	32.975	34.393
<b>ITALIEN</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Rom – Via Simone Martini	3.687	05.05.2020	8.159	259	7.900	7.520
<b>GESCHÄFTSLOKALE</b>							
	Triest – Viale XX Settembre 20	11.653	05.07.2019	11.710	310	11.400	14.500
<b>BELGIEN</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Gent – Technologiepark-Zwijnaarde 122	13.608	01.10.2019	27.389	1.763	25.626	28.600
<b>NORWEGEN</b>							
<b>GESCHÄFTSLOKALE</b>							
	Elverum – Retail Park	12.815	15.11.2019	19.702	778	18.924	20.925
	Sandnes – Vestre Svanholmen 13	10.046	23.06.2020	18.611	679	17.933	20.088
<b>KANADA</b>							
<b>BÜROS</b>							
	Mont-Saint-Hilaire Sir Wilfried Laurier	13.241	16.20.2020	16.138	550	15.588	19.200
<b>SUMME</b>		<b>606.311</b>		<b>1.580.347</b>	<b>71.559</b>	<b>1.515.748</b>	<b>1.486.704</b>

## Kosten für die Verwaltung Ihrer Immobilien

	Gebührensatz	Bemessungsgrundlage	Summe 2022
Zeichnungsgebühr	12 % (inklusive Steuern)	Zeichnungspreis	50.079.000 EUR
Verwaltungsgebühr in der Eurozone	12,4 % (vor Steuern)	Mieteinnahmen vor Steuern und Netto-Financerträge	2.169.000 EUR
Verwaltungsgebühr außerhalb der Eurozone	15,9 % (vor Steuern)	Mieteinnahmen vor Steuern und Netto-Financerträge	13.606.000 EUR
Gebühr auf Kapitalerträge aus dem Verkauf von Immobilien	5 % (inklusive Steuern)	Nettoverkaufspreis, wenn der Kapitalertrag 5 % des Verkaufspreises übersteigt	603.000 EUR
Gebühr für Aufsicht und Leitung von baulichen Maßnahmen	1 % (vor Steuern)	Höhe der Gebühren	0





A photograph of a modern building with a large glass facade and a brick section. The building is multi-storied and has a contemporary design. The glass reflects the sky and surrounding trees. The brick section is a reddish-brown color. The building is set on a paved area with some greenery in the foreground.

# BERICHTE UND BESCHLUSS- VORSCHLÄGE FÜR DIE HAUPT- VERSAMMLUNG

”

Was mir an CORUM gefällt: die Reaktivität, die Höhe der Erträge, die Zuverlässigkeit (mehrjährige Expertise) sowie die hochwertige Beratung und das unkomplizierte Zeichnungsverfahren. ”

ARNAUD L. D.



# BERICHT DER VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

## Wesentliche Merkmale zum 31. Dezember 2022

○ Stammkapital	1.277 Mio. EUR
○ Ausschüttung 2022 (je Anteil)	11,28 EUR
○ IFI-Wert 2022* (je Anteil)	171,60 EUR

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

○ Kapitalisierung (ausgedrückt als Zeichnungspreis)	1.661 Mio. EUR
○ Anzahl Anteile	8.516.662
○ Anzahl Investoren	40.109
○ Geschätzte Ausschüttung 2023 (je Anteil)	9,75 EUR

## Vom Immobiliengutachter durchgeführte Bewertungen des Immobilienbestands

Jedes gekaufte Immobilienobjekt wurde im Laufe des Monats Dezember 2022 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

Die Mieteinnahmen stellen rund 100 % der Gesamteinnahmen des Immobilienfonds zum 31. Dezember 2022 dar. Mit anderen Worten: Die Erträge des Immobilienfonds stammen fast vollständig aus Mieteinnahmen. Zu den Aufwendungen zählen im Wesentlichen:

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

Die Summe der Netto-Aufwendungen entspricht 27,8 % der von CORUM XL vereinnahmten Mieten.



## Auslastung der Immobilienobjekte

Veränderungen und Leerstände	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	574.207	480.618	393.650	280.332	86.845	22.744
Leerstehende Fläche (m <sup>2</sup> )	22.288	11.596	1.226	876	0	0
Physische Auslastungsquote <sup>[1]</sup>	96,95 %	98,5 %	99,7 %	99,9 %	100 %	100 %
Finanzielle Auslastungsquote <sup>[2]</sup>	99,02 %	99,52 %	99,8 %	100 %	100 %	100 %

[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 2022 wurden folgende Leerstände festgestellt, für die derzeit Mieter gesucht werden:

- 1 in Madrid – Nodo (6.031 m<sup>2</sup>)
- 1 in Warschau F2 (3.885 m<sup>2</sup>)
- 1 in Cork (3.100 m<sup>2</sup>)
- 1 in Manchester St James (2.453 m<sup>2</sup>)
- 1 in Belfast (1.969 m<sup>2</sup>)
- 1 in Warschau LBP (1.157 m<sup>2</sup>)
- 1 in Krakau – Axis (694 m<sup>2</sup>)
- 1 in Welwyn (691 m<sup>2</sup>)
- 1 in Barcelona (506 m<sup>2</sup>)
- 1 in Kents Hill K1 & K2 (420 m<sup>2</sup>)
- 1 in Maastricht (415 m<sup>2</sup>)
- 1 in Wimbledon (390 m<sup>2</sup>)
- 1 in Krakau (320 m<sup>2</sup>)
- 1 in Reading (257 m<sup>2</sup>)

## Zusammensetzung des Immobilienbestands: Verkehrswert der Immobilien in % vom Gesamtwert

	Büros	Geschäftslokale	Industrie und Logistik	Gesundheitswesen	Hotels	Summe
Frankreich	0	0	0	0	0	0
Europa (ohne Frankreich)	75,2	15,2	4,2	2,4	3,2	100
<b>SUMME</b>	<b>75,2</b>	<b>15,2</b>	<b>4,2</b>	<b>2,4</b>	<b>3,2</b>	<b>100</b>

## Zusammensetzung des Immobilienbestands: Fläche in % der Gesamtfläche

	Büros	Geschäftslokale	Industrie und Logistik	Gesundheitswesen	Hotels	Summe
Frankreich	0	0	0	0	0	0
Europa (ohne Frankreich)	63,6	21,1	11,4	1,3	2,5	100
<b>SUMME</b>	<b>63,6</b>	<b>21,2</b>	<b>11,4</b>	<b>1,3</b>	<b>2,5</b>	<b>100</b>

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten Ihrer Gesellschaft legen wir Ihnen hiermit unseren ersten Bericht über die Prüfung des Abschlusses und die Verwaltung unserer Gesellschaft für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2022 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 Berichts vorgelegt, der Ihnen heute zur Kenntnis gebracht wurde.

Der Aufsichtsrat von CORUM XL ist am 7. März 2023 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 2022 vereinnahmte CORUM XL 417 Mio. EUR. Die Kapitalisierung des Immobilienfonds belief sich somit am 31. Dezember 2022 auf 1.661 Mio. EUR für 40.109 Investoren.

Im Geschäftsjahr 2022 beliefen sich die von den Investoren gezahlten und an die Verwaltungsgesellschaft weitergeleiteten Zeichnungsgebühren auf 50.079.000 EUR. Die Verwaltungsgebühr betrug 15.675.000 EUR.

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 Laufe des Jahres 2022 wurden die Investments ausschließlich im Ausland getätigt, wobei 15 Immobilien für insgesamt 421 Mio. EUR einschließlich Maklergebühren und Steuern erworben wurden. Bei den Objekten handelt es sich um Büros (78 %), Hotels (12 %) und Gesundheitseinrichtungen (10 %). Die durchschnittliche Anfangsrendite für diese Investments beträgt 6,7 %. Die durchschnittliche feste Laufzeit der bestehenden Mietverträge beträgt 9,8 Jahre für die neuen gewerblichen Mieter. Im Jahr 2022 wurden zudem zwei Immobilien veräußert und der Kapitalertrag von 2,5 Mio. EUR wurde an die Investoren proportional zur Anzahl der von ihnen gehaltenen Anteile ausgeschüttet.

Am 31. Dezember 2022 verteilt sich der Immobilienbestand von CORUM XL auf elf Länder, darunter vier außerhalb der Eurozone (das Vereinigte Königreich, Kanada, Polen und Norwegen). Bei den Objekten handelt es sich um Büros (75 %), Geschäftslokale (15 %), Industrie und Logistik (5 %), Hotels (3 %) und Gesundheitseinrichtungen (2 %). Die Mietverträge haben eine verbleibende Laufzeit von durchschnittlich 6,56 Jahren.

Die verfolgte Anlagestrategie ermöglicht eine starke Diversifizierung in Bezug auf die geografische Lage, das Geschäftsfeld und die Währung. Es ist anzumerken, dass dieses Portfolio fast vollständig vermietet ist, mit einer physischen Auslastungsquote von 96,95 % (dies ist die durchschnittliche physische Auslastungsquote pro Quartal (kumulierte Fläche der belegten Räumlichkeiten/kumulierte Fläche der eigenen Räumlichkeiten)) und einer finanziellen Auslastungsquote von 99,02 % (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 2 Mio. EUR der Mittelzuflüsse zum 31. Dezember 2022 nicht investiert waren.

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

- Genehmigung der Änderung von Artikel 6.2 der Statuten „Genehmigtes Stammkapital“ und Folgeänderungen;
- Genehmigung der Streichung von Artikel 17.5 „Gebühr für Aufsicht und Leitung von baulichen Maßnahmen am Immobilienbestand“

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 Ihres Immobilienfonds erforderlich.

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

Aufsichtsratsvorsitzender

**PIERRE CLASQUIN**



# BERICHT DER ABSCHLUSSPRÜFER

## ZUM ABSCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES ZUM 31. DEZEMBER 2022

An die Hauptversammlung

### 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 2022 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 der Gesellschaft 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. Jänner 2022 bis zum Datum der Veröffentlichung unseres Berichts durchgeführt.

### Begründung der Beurteilung

In Anwendung der Bestimmungen der Artikel L. 823-9 und R. 823-7 des französischen Handelsgesetzbuchs (*Code de commerce*) über die Begründung unserer Beurteilung weisen

wir auf folgende Beurteilungen hin, die nach unserem fachkundigen Urteil für die Prüfung des Abschlusses des Geschäftsjahres am wichtigsten waren.

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

Wie in Erläuterung b) im Anhang dargelegt, werden die in der Spalte „Geschätzter Wert“ der Vermögensaufstellung aufgeführten Immobilienanlagen zu ihrem aktuellen Wert bewertet. Dieser aktuelle Wert wird von der Verwaltungsgesellschaft auf der Basis einer vom unabhängigen Immobiliengutachter erstellten Bewertung der direkt von dem Immobilien-Investmentfonds gehaltenen Immobilien bestimmt. Unsere Arbeiten umfassten insbesondere eine Bewertung der von der Verwaltungsgesellschaft angewendeten Verfahren und eine Beurteilung der Angemessenheit der vom unabhängigen Immobiliengutachter verwendeten Annahmen und Methoden.

### Sonderprüfungen

In Übereinstimmung mit den in Frankreich geltenden Grundsätzen unseres Berufsstandes haben wir ebenfalls die gemäß geltenden Gesetzen und Verordnungen vorgesehenen Sonderprüfungen vorgenommen.

Wir haben keine Beanstandungen bezüglich der Richtigkeit und Übereinstimmung der Angaben in dem von der Verwaltungsgesellschaft erstellten Verwaltungsbericht und den anderen an die Investoren gerichteten Dokumente zur Finanzlage und zum 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 Verwaltungsgesellschaft

Die Verwaltungsgesellschaft ist dafür verantwortlich, gemäß den französischen 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 frei von wesentlichen 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 Verwaltungsgesellschaft sowie die diesbezüglichen Angaben im Jahresabschluss;
- beurteilt er die Angemessenheit der Anwendung der Rechnungslegungsprämisse der Unternehmensfortführung durch die Verwaltungsgesellschaft 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.

Neuilly-sur-Seine, den 3. April 2023

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Audit

**JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER**

# SONDERBERICHT DES ABSCHLUSSPRÜFERS

## ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

HAUPTVERSAMMLUNG ZUR GENEHMIGUNG DES JAHRESABSCHLUSSES  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2022

An die Investoren

In unserer Eigenschaft als Abschlussprüfer Ihrer Gesellschaft legen wir Ihnen hiermit unseren Bericht über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen vor.

Unsere Aufgabe ist es, Ihnen auf der Grundlage der uns übergebenen Informationen die wesentlichen Merkmale und Modalitäten der Beziehungen, von denen wir unterrichtet wurden oder die wir bei der Ausübung unserer Aufgabe identifiziert haben, mitzuteilen, ohne uns über deren Zweckmäßigkeit und Richtigkeit zu äußern oder nach anderen Beziehungen zu forschen. Gemäß dem Wortlaut von Artikel L.214-106 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs 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 Ständeregeln 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 Beziehung zur Kenntnis gebracht wurde, die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres eingegangen wurde, welche der Hauptversammlung in Anwendung der Bestimmungen in Artikel L. 214-106 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs zur Genehmigung vorzulegen wäre.

### Beziehungen, die bereits von der Hauptversammlung genehmigt wurden

Beziehungen, die in vorhergehenden Geschäftsjahren genehmigt wurden und die im Verlauf des letzten Geschäftsjahres fortbestanden

Gemäß den Bestimmungen der Statuten (Artikel 17) Ihrer Gesellschaft wurden wir darüber in Kenntnis gesetzt, dass die folgenden Beziehungen, die bereits in den Vorjahren von der Hauptversammlung genehmigt wurden, im Berichtsjahr fortgeführt wurden.

Mit der Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management:

#### o Zeichnungsgebühr

Die Verwaltungsgesellschaft erhält bei Kapitalerhöhungen eine Zeichnungsgebühr von 12 % (inkl. Steuern) des Zeichnungspreises, die mit dem Emissionsagio verrechnet wird. Die Zeichnungsgebühr belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 50.078.673 EUR.

#### o Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgesellschaft erhält eine Verwaltungsgebühr:

- > Sie beträgt in der Eurozone 13,20 % (inkl. Steuern) der vereinnahmten Mieten (vor Steuern) und der finanziellen Nettoerträge;
- > außerhalb der Eurozone beträgt sie 16,80 % (inkl. Steuern) der vereinnahmten Mieten (vor Steuern) und der finanziellen Nettoerträge.

Die Verwaltungsgebühr belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 15.775.471 EUR.

#### o Übertragungsgebühr

Zum 31. Dezember 2022 ist keine Übertragungsgebühr angefallen.

#### o Gebühr auf Kapitalerträge aus dem Verkauf von Immobilien

Die Verwaltungsgesellschaft erhält eine Gebühr nur insofern, als dass ein Kapitalertrag erzielt wurde. Die Gebühr entspricht 5 % inkl. Steuern des Nettoverkaufspreises, wenn der Kapitalertrag 5 % des Verkaufspreises übersteigt.

Zum 31. Dezember 2022 beläuft sich die Gebühr auf Kapitalerträge aus dem Verkauf von Immobilien auf 602.500 EUR.

#### o Gebühr für Aufsicht und Leitung von baulichen Maßnahmen am Immobilienbestand

Die Verwaltungsgesellschaft erhebt eine Gebühr für die Aufsicht und Leitung von baulichen Maßnahmen als Vergütung für ihre Aufgabe, die baulichen Maßnahmen zu beaufsichtigen und zu leiten. Sie entspricht 1 % vor Steuern des Betrags der baulichen Maßnahmen.

Zum 31. Dezember 2022 ist keine Gebühr für die Beaufsichtigung und Leitung von baulichen Maßnahmen am Immobilienbestand angefallen.

Neuilly-sur-Seine, den 3. April 2023

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers Audit

JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER



# 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:

- ein Aktionsprogramm, ein Korpus an formalisierten Vorschriften und Verfahren;
- ein Informationssystem und zuverlässige Tools;
- die effektive Trennung von Betriebs- und Kontrollfunktionen;
- ein Risikokontroll- und -überwachungssystem;
- 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 ordnungsgemäßes Überwachungssystem 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 Reflexe zu sensibilisieren, die Schutz gegen das Betrugsrisiko gewährleisten. Außerdem aktualisiert die französische Finanzmarktaufsicht im Rahmen ihres Anlegerschutzes regelmäßig eine schwarze Liste mit nicht zugelassenen und betrügerischen Internetseiten. Die Finanzmarktaufsicht veröffentlicht außerdem regelmäßig Warnhinweise für Anleger und hat das Erkennungstool „AMF PROTECT EPARGNE“ eingerichtet.

Im Rahmen dieser Verfahren werden auch die Transaktionen im Bereich Anlagetätigkeit, Wiedervermietung und Veräußerung systematisch untersucht.

### 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 2022 wurden in diesem Sinne alle Mitarbeiter geschult und sensibilisiert. Darüber hinaus erhielt das Team eine spezielle Schulung zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

Das Team für Compliance 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 Informationen 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 eine faire Behandlung 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.

Die Verwaltungsgesellschaft integriert keine ESG-Kriterien im Sinne der SFDR-Verordnung<sup>[1]</sup> in die Fondsverwaltung. Dennoch berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft CORUM Asset Management bei der Auswahl neuer Investments für den Immobilienfonds verschiedene Kriterien, die sie im Hinblick auf Nachhaltigkeit als relevant erachtet, ohne jedoch zur Einbeziehung der Kriterien Umwelt, Soziales und Governance („ESG“-Kriterien) verpflichtet zu sein.

#### Organisation der internen Kontrolle

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. Der Prüfplan für das Jahr 2023 enthält Angaben zum jährlichen Prüfbericht, welcher der französischen Finanzmarktaufsicht jährlich vorgelegt wird, und die vorrangigen Aufsichtsbereiche der Finanzmarktaufsicht wie die Überwachung externer IT-Dienstleister (insbesondere Cloud-Dienste), die Datenqualität oder auch den Anlegerschutz

mittels der verbreiteten Informationen.

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 hält sich daran.

#### 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 ordnungsgemäße 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, soweit erforderlich, entsprechend anzupassen. Die Verwaltungsgesellschaft stützt sich im Weiteren auf die Kontrollen, anhand derer ihr das Eintreten von operativen oder finanziellen Risiken angezeigt wird.

#### Herausforderungen des Jahres 2023

In einer zunehmend digitalisierten Welt setzt CORUM Asset Management weiterhin Instrumente ein, welche die Digitalisierung des Systems ermöglichen, insbesondere die Kontrollen der ersten und zweiten Ebene.

Die Verwaltungsgesellschaft wird im Jahr 2023 zu einem anderen Anbieter für das Filtern von Kundendaten nach internationalen Sanktionslisten wechseln, die unter anderem von der Europäischen Union und dem Office of Foreign Assets Control (OFAC) herausgegeben werden. Außerdem wird ein Tool eingeführt, mit dem jedem Kunden und jeder Transaktion automatisch eine AML-CFT-Beurteilung zugewiesen werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass CORUM Asset Management über ein internes Kontrollinstrument verfügt, um einheitlich die Prüfpläne aller Unternehmen der Gruppe zu dokumentieren, einen Prüfpfad aufrechtzuerhalten und in Echtzeit die Durchführungsquote der Prüfungen nachverfolgen zu können.

[1] Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

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

Der Immobilienfonds CORUM XL berücksichtigt nicht gleichzeitig soziale, ökologische und Governance-Kriterien. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Anlagen berücksichtigen nicht die Kriterien der Europäischen Union in Bezug auf ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten.

## 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 10. Mai 2022 hat den Höchstbetrag in Bezug auf Darlehen oder Überziehungskredite, welche die Verwaltungsgesellschaft im Namen der Gesellschaft aufnehmen darf, auf 800 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 2022 auf 14,2 %.

## Unabhängige Begutachtung

Gemäß den Rechtsvorschriften bewertet ein unabhängiger interner Begutachteter 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.

## Information der Investoren

Die Information der Investoren hat für CORUM Asset Management Priorität. Die Informationsdokumente, die den Investoren während des Jahres zugestellt werden (Quartalsberich-

te, 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 beaufsichtigten Kontrollen; kein erneutes Auftreten festgestellter Falsch-aussagen;
- für die anderen Aufsichtsratsmitglieder: Leistung und Effizienz, Umsetzung der festgelegten Ergebnisziele der Verwaltungsgesellschaft.

Der Gesamtbetrag der Bruttovergütungen sämtlicher Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft beläuft sich im Geschäftsjahr auf 5.827.000 EUR für 58 Bezugsberechtigte. Dieser Betrag setzt sich aus festen Vergütungen mit einem Anteil von 80 % und variablen Vergütungen mit einem Anteil von 20 % zusammen.

Der Gesamtbetrag der Vergütungen der Führungskräfte und Mitarbeiter von CORUM Asset Management, deren Tätigkeiten das Risikoprofil Ihres Immobilienfonds wesentlich beeinflussen, beläuft sich auf 2.133.000 EUR.





# BESCHLUSS- VORSCHLÄGE FÜR DIE ORDENTLICHE UND AUSSERORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

AM 18. APRIL 2023

Alle 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; Jahresabschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2022; Entlastung der Verwaltungsgesellschaft und des Aufsichtsrats*

Nach Verlesung der Berichte der Verwaltungsgesellschaft, des Aufsichtsrats und des Abschlussprüfers stimmt die Hauptversammlung diesen Berichten in all ihren Teilen und dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2022 wie dargelegt zu, wobei der Jahresabschluss ein Nettoergebnis von 72.049.973,03 EUR und ein Stammkapital von 1.277.499.255,98 EUR aufweist.

Die Hauptversammlung entlastet die Verwaltungsgesellschaft und den Aufsichtsrat.

### Zweiter Beschluss

*Verwendung des Ergebnisses zum 31. Dezember 2022*

Nach Verlesung der Berichte der Verwaltungsgesellschaft und des Abschlussprüfers beschließt die Hauptversammlung für das Ergebnis des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2022 folgende Verwendung:

Nettoergebnis zum 31. Dezember 2022	72.049.973,03 EUR
Gewinnrücklagen	52.241,95 EUR
Ausschüttungsfähiges Ergebnis	72.102.214,98 EUR
Dividende	72.076.307,42 EUR
Gewinnrücklagen nach Ausschüttung	25.907,56 EUR

### Dritter Beschluss

*Buchwert, Realisationswert und Wiederherstellungswert*

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

	Global für den Immobilienfonds	Je Anteil
Buchwert	1.364.880.044,96 EUR	160,26 EUR
Realisationswert	1.324.780.786,46 EUR	155,55 EUR
Wiederherstellungswert	1.617.602.149,08 EUR	189,93 EUR

### Vierter Beschluss

*Bericht des Abschlussprüfers über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen*

Nach Verlesung des Berichts des Aufsichtsrats und des Sonderberichts des Abschlussprüfers über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß Artikel L. 214-106 des französischen Währungs- und Finanzgesetzbuchs nimmt die Hauptversammlung diese Berichte zur Kenntnis und genehmigt deren Inhalt.

### Fünfter Beschluss

*Dividenden auf außerordentliche Kapitalgewinne*

Die Hauptversammlung genehmigt die Ausschüttung des positiven Saldos des Kontos „Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Mietimmobilien“ in Höhe von 1.875.436,73 EUR brutto, was dem Betrag von 1.490.925,32 EUR nach Abzug von Steuern entspricht, welcher in Form eines Abschlags durch die Verwaltungsgesellschaft gemäß den Bestimmungen in den Statuten, 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

### Bestellung eines Abschlussprüfers

Nach der Feststellung, dass das Mandat des Abschlussprüfers ausläuft, ernennt die Hauptversammlung die Gesellschaft CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES, vertreten durch Herrn Stéphane Lipski, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, Frankreich, für eine Dauer von sechs (6) Jahren, d. h. bis zur Hauptversammlung, die über den Abschluss des Geschäftsjahres zum 31. Dezember 2028 beschließt, zu ihrem Abschlussprüfer und Rémi Savournin, 19 rue Clément Marot, 75008 Paris, Frankreich, zu ihrem stellvertretenden Abschlussprüfer.

## Siebter Beschluss

### Beibehaltung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder

Die Hauptversammlung nimmt den Ablauf der Amtszeit der acht Mitglieder des Aufsichtsrats zur Kenntnis und beschließt die Durchführung von Wahlen zur Besetzung der freien Aufsichtsratsmandate. Sie erinnert daran, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats aus den Reihen der Investoren für eine Dauer von drei (3) Jahren bestellt werden und gemäß den Bestimmungen der Geschäftsordnung wiedergewählt werden können.

Nach der Feststellung, dass Artikel 18 der Statuten – Bestellung des Aufsichtsrats – insbesondere vorsieht, dass der besagte Rat sich aus mindestens sieben Mitgliedern und höchstens zwölf Mitgliedern zusammensetzt, beschließt die Hauptversammlung, den aktuell aus acht (8) Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrat zahlenmäßig beizubehalten.

## Achter Beschluss

### Wahl der Aufsichtsratsmitglieder

Jeder Investor muss bei der Abgabe seiner Stimme eine Anzahl von Kandidatinnen und Kandidaten wählen, die höchstens der Anzahl der zu besetzenden Mandate entspricht. Es wird darauf hingewiesen, dass der Hauptversammlung der Beschluss unterbreitet wird, die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats bei acht (8) zu belassen. Vorbehaltlich der Annahme dieses Beschlusses werden folglich nur die acht (8) Kandidatinnen und Kandidaten gewählt, welche die größte Anzahl von Stimmen auf sich vereinen.

Nur die acht (8) Kandidatinnen und Kandidaten, welche die größte Anzahl der von den Investoren abgegebenen Stimmen aus der folgenden Kandidatenliste auf sich vereinen, werden zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt:

Ausscheidende Mitglieder, die sich zur Wahl stellen (in alphabetischer Reihenfolge):

- **BA CONSEIL SASU**, Inhaber von 793 Anteilen, vertreten durch **Herrn Benjamin André**, 4 rue du Moulin Joly, 75011 Paris, Frankreich
- **Herr Lesly Bapte**, Inhaber von 758,75 Anteilen, wohnhaft in Quartier Boé, 97280 Le Vauclin, Departement Martinique, geboren am 12. Mai 1986, Immobiliengutachter
- **Herr Guillaume Delbecq**, Inhaber von 825 Anteilen, wohnhaft in 28 boulevard du Roi, 78000 Versailles, Frankreich, geboren am 25. Mai 1973, Projektleiter bei einer Versicherungsgesellschaft
- **FINANCIÈRE DE L'AQUEDUC SCP**, vertreten durch **Herrn Pierre Clasquin**, Inhaber von 5.295 Anteilen, 3 bis av. Rapp, 78340 Les Clayes-sous-Bois, Frankreich

- **Herr Alain Joye**, Inhaber von 734 Anteilen, wohnhaft in 3 ter rue Champtier, 92500 Rueil-Malmaison, Frankreich, geboren am 27. Februar 1963, leitender Angestellter
- **Frau Marie-Hélène Macquet**, Inhaberin von 303 Anteilen, wohnhaft in 64 route de la Mairie, 64121 Montardon, Frankreich, geboren am 15. Juni 1957, Rentnerin
- **Herr Emmanuel Masset**, Inhaber von 365 Anteilen, wohnhaft in 122 av. Victor Hugo, 75116 Paris, Frankreich, geboren am 3. Juli 1970, Anwalt
- **Herr Stéphane Tortajada**, Inhaber von 1.000 Anteilen, wohnhaft in 15 avenue Foch, 75116 Paris, Frankreich, geboren am 11. Oktober 1972, Vorstandsmitglied und Finanzvorstand von KLEPIERRE SA

Kandidierende Investorinnen und Investoren (in alphabetischer Reihenfolge):

- **Herr Julien Courty**, Inhaber von 2.020 Anteilen, wohnhaft in 53 rue des Vallées, 91800 Brunoy, Frankreich, geboren am 4. Oktober 1984, Integrator von Analyseregeln für logistischen Support
- **Herr Christophe Daniel**, Inhaber von 600 Anteilen, wohnhaft in 15 rue du Pont, 49123 Ingrandes-Le Fresne sur Loire, Frankreich, geboren am 9. Januar 1977, Finanzingenieur
- **Herr David Diano**, Inhaber von 778 Anteilen, wohnhaft in 8 rue Docteur Osman Duquesnay, 97290 Le Marin, Departement Martinique, geboren am 29. Juni 1977, Geschäftsführer eines Beratungsunternehmens, die Unternehmen bei der Optimierung ihres Finanz- und Organisationsmanagements beratend zur Seite steht
- **Herr Lionel Desmarthon**, Inhaber von 121 Anteilen, wohnhaft in 4 bd de l'Espérance, 42155 Saint-Jean-Saint-Maurice-sur-Loire, Frankreich, geboren am 17. November 1985, Gerichtsvollzieher
- **Herr Jean-Louis Lourties**, Inhaber von 100,56 Anteilen, wohnhaft in 48 rue Lamarck, 75018 Paris, Frankreich, geboren am 21. August 1965, Gründer und Vorsitzender der Maklergesellschaft für Versicherungen NIKKEL SAS
- **Herr Louis Montagne**, Inhaber von 110,37 Anteilen, wohnhaft in 12 allée du Chasse-Marée, 44600 Saint-Nazaire, Frankreich, geboren am 16. Juli 1983, CFO einer Optikerkette
- **PALO ALTO SARL**, vertreten durch **Herrn Sylvain Melinand**, Inhaber von 776 Anteilen, 16 rue du Bois Levret, 38550 Saint-Maurice-l'Exil, Frankreich
- **Herr Cyril Perrault**, Inhaber von 600 Anteilen, wohnhaft in 13 rue Fenelon, 75010 Paris, Frankreich, geboren am 9. April 1977, stellvertretender Leiter für interne Revision der AXA-Gruppe
- **Herr Matthieu Pfleger**, Inhaber von 128 Anteilen, wohnhaft in Reforma 222, 06600 Mexico-Stadt, Mexiko, geboren am 3. November 1991, Finanzleiter der Gruppe Maersk
- **Frau Isabelle Prévost**, Inhaberin von 728 Anteilen, wohnhaft in 55 rue des Orisiers, 69560 Sainte-Colombe, Frankreich, geboren am 2. Dezember 1970, Vorsitzende und Geschäftsführerin von ID EST Conseils, Vorsitzende von Logigro und EEF MENCO

## Neunter Beschluss

### Sitzungsgeld an den Aufsichtsrat

Gemäß Artikel 18 der Statuten und auf Vorschlag der Verwaltungsgesellschaft legt die Hauptversammlung die für das Jahr 2023 dem Aufsichtsrat für Sitzungsgeld 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.

#### Zehnter Beschluss

##### *Festlegung des Höchstbetrags für Darlehen*

Vorbehaltlich der Annahme des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung zur Erhöhung des genehmigten Stammkapitals setzt die Hauptversammlung den Höchstbetrag für Darlehen oder Überziehungskredite, welche die Verwaltungsgesellschaft im Namen des Immobilienfonds CORUM XL aufnehmen darf, auf 1.200.000.000 EUR fest und ermächtigt sie, alle für die Zeichnung dieser Darlehen notwendigen Garantien (insbesondere hypothekarische Sicherheiten) und Absicherungsinstrumente zu hinterlegen.

Der Darlehensbetrag darf sich insgesamt auf höchstens 40 % des Schätzwerts des Immobilienvermögens zuzüglich der noch nicht investierten Einlagen und abzüglich der Kosten belaufen.

### Außerordentliche Beschlüsse

#### Elfter Beschluss

##### *Änderung von Artikel 6.2 der Statuten „Genehmigtes Stammkapital“ und Folgeänderungen*

Die Hauptversammlung beschließt unter Wahrung der erforderlichen Beschlussfähigkeit und Mehrheit die Erhöhung des genehmigten Stammkapitals von zwei Milliarden Euro (2.000.000.000 EUR) auf drei Milliarden Euro (3.000.000.000 EUR).

Die Hauptversammlung beschließt die entsprechende Änderung von Artikel 6.2 der Statuten, der nun wie folgt lautet:

#### „ARTIKEL 6.2 – GENEHMIGTES STAMMKAPITAL

*Der Höchstbetrag des genehmigten Stammkapitals ist auf drei Milliarden Euro (3.000.000.000 EUR) festgelegt. Die Verwaltungsgesellschaft ist gemäß den Statuten befugt, das Stammkapital durch die Ausgabe neuer Anteile auf den Höchstbetrag von drei Milliarden Euro (3.000.000.000 EUR) zu erhöhen, ohne jedoch dazu verpflichtet zu sein, diesen Höchstbetrag in einer festgelegten Frist zu erreichen.“*

Der Rest des Artikels bleibt unverändert.

#### Zwölfter Beschluss

##### *Streichung von Artikel 17.5 der Statuten „Gebühr für Aufsicht und Leitung von baulichen Maßnahmen am Immobilienbestand“*

Die Hauptversammlung beschließt unter Wahrung der erforderlichen Beschlussfähigkeit und Mehrheit die Streichung von Artikel 17.5 der Statuten in Bezug auf die Gebühren für die baulichen Maßnahmen am Immobilienbestand.

#### Dreizehnter Beschluss

##### *Vollmachten zur Erledigung von Formalitäten*

Die 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.



AAB – Krakau – Polen – Erworben am 30. November 2021



## CORUM XL

CORUM XL, Société Civile de Placement Immobilier mit variablem Kapital, gegründet am 9. Dezember 2016 und offen für Zeichnungen seit dem 3. April 2017.

### Zusammensetzung des Aufsichtsrats

- SCI Financière de l'Aqueduc, vertreten durch Pierre Clasquin – Aufsichtsratsvorsitzender
- SAS BA Conseil, vertreten durch Benjamin André – Mitglied
- Marie-Hélène Macquet – Mitglied
- Emmanuel Masset – Mitglied
- Stéphane Tortajada – Mitglied
- Lesly Bapté – Mitglied
- Guillaume Delbecq – Mitglied
- Alain Joye – Mitglied

### 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, zugelassen von der AMF am 14. April 2011 unter der Nr. GP-11000012, zugelassen gemäß der AIFM-Richtlinie, mit Sitz in 1 rue Euler, 75008 Paris, Frankreich, vereinfachte Aktiengesellschaft französischen Rechts (SAS) mit einem Stammkapital von 600.000 EUR, eingetragen im französischen Gesellschafts- und Handelsregister Paris unter der Nummer 531 636 546.

## Immobilienutachter

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

### Abschlussprüfer:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, Frankreich

### Stellvertretender Abschlussprüfer:

Jean-Christophe Georghiou

63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, Frankreich


Sein Mandat endet am Ende der Hauptversammlung, die den Abschluss des Geschäftsjahres 2022 genehmigt.

## Depotbank

CACEIS Bank France

1-3 place Valhubert, 75013 Paris, Frankreich

Entwicklung, Herstellung und Druck: [Z AGENCEZEBRA.COM](https://www.agencezebra.com)

 **PEFC** 10-32-2225 / Certifié PEFC / [pefc-france.org](https://www.pefc-france.org)





# CORUM UND DER SEGELSPORT



CORUM unterstützt uns nicht nur als Sponsor, sondern wir entwickeln gemeinsam mit der Gesellschaft ein langfristiges und ehrgeiziges Projekt. ”

**NICOLAS TROUSSEL**

**SKIPPER DER IMOCA CORUM**

## Jahresrückblick 2022

Ein Jahr im Zeichen von Herausforderungen und Resilienz. Nach einem gelungenen Start in der Spitzengruppe bei der ersten Segelregatta des Jahres, dem Guyader Bermuda 1000 Race, musste Nicolas Troussel wegen eines Kielschadens aus dem Rennen ausscheiden. In den nachfolgenden Monaten wurden Instandsetzungs- und Optimierungsarbeiten an der IMOCA CORUM L'Épargne durchgeführt, die unser Team engagiert und mit bedingungsloser Solidarität unterstützte.

Nicolas konnte schließlich bei der legendären Segelregatta Route du Rhum am 9. November an den Start gehen, nach 13 Tagen, 20 Stunden, 57 Minuten und 2 Sekunden die Ziellinie in Guadeloupe überqueren und somit seine erste Transatlantik-Einhand-Segelregatta auf der IMOCA CORUM L'Épargne erfolgreich meistern!

In den ersten sechs Monaten 2023 werden in erster Linie bedeutende technische Entwicklungen am Boot durchgeführt, um bei den Segelwettbewerben im Jahr 2023 und bei der Regatta Vendée Globe 2024 Bestleistungen zu erzielen.

## Ein Engagement analog zu den Werten von CORUM

Aufbauend auf starken Werten, welche die DNA des Immobilienfonds seit seiner Auflegung im Jahr 2011 ausmachen, treiben wir mit diesem Segelsport-Projekt auch die Entwicklung von CORUM weiter voran. Der Segelsport ist ein Aushängeschild für unsere Marke und steht für Transparenz, Unabhängigkeit, Innovation und dem Streben nach Bestleistungen. Wie unsere Fondsmanager müssen auch Segelsportler langfristig und engagiert Einsatz zeigen.





## SPORT-PROGRAMM 2023



- **19. bis 24. September:**  
Défi Azimut (Lorient)
- **29. Oktober:**  
Transat Jacques Vabre  
(Le Havre > Martinique)
- **Anfang Dezember:**  
Zurück zur Basis  
(Martinique > Lorient)

### Im Interesse Ihrer Investments

Dieses Flaggschiff-Projekt für CORUM trägt dazu bei, die Aufmerksamkeit und das Vertrauen neuer Kunden zu gewinnen. CORUM verfügt über eine eigene Einrumpf-Segelyacht, da sich dies für Sie als Investor finanziell auszahlt. Lassen Sie uns dies näher erläutern.

Zunächst weisen wir erneut darauf hin, dass unsere Kommunikationsmaßnahmen nicht mit Ihren Investments finanziert werden. Die anfallenden Ausgaben werden nicht aus dem Teil Ihrer Anlagen finanziert, deren gewinnbringende Vermehrung wir uns zur Aufgabe gemacht haben. Sie vergüten uns jedoch für die Verwaltung der Anlageprodukte, in die Sie investieren (Immobilienfonds, Anleihefonds, Lebensversicherung). Aus diesen Erträgen – und folglich aus unseren eigenen Mitteln – finanzieren wir unsere Aktionen, um den Bekanntheitsgrad der Marke CORUM zu erhöhen. Ihre Investments werden dabei nicht angetastet.

Ein größeres Renommee ist für das Wachstum unserer Gesellschaft natürlich sehr wichtig, aber auch für Ihre Anlagen. Denn je mehr Investoren in einen unserer Immobilienfonds anlegen, desto mehr erhöhen sich die Mittelzuflüsse und der Diversifizierungsgrad des Fonds, da mehr Immobilien erworben und an eine größere Anzahl von Mietern vermietet werden können. Und wie Sie wissen, bietet eine stärkere Diversifizierung mehr Schutz gegen Risiken, insbesondere das Risiko von leerstehenden Gebäuden oder das Risiko der Nichtleistung von Mietzahlungen seitens der Mieter.

Über diesen positiven Aspekt hinaus profitieren unsere bestehenden Anleger von der Aufnahme neuer Investoren in den Fonds, denn dadurch verbessert sich die „Liquidität“ der Investments. Der höhere Bekanntheitsgrad wird dazu beitragen, dass Sie für Ihre Anteile an den Immobilienfonds, die eine gute Wertentwicklung aufweisen, einfacher Käufer finden, wenn Sie die Anteile einlösen möchten. Ein Investor in Immobilien, der sein Geld zurückerhalten möchte, muss das erworbene Objekt verkaufen. Immobilienfonds bieten mehr Flexibilität: Sobald ein neuer Investor in einen unserer Fonds anlegt, können Sie Ihr angelegtes Geld in nur wenigen Tagen zurückerhalten.





# CORUM XL

Fleischmarkt 1/6/12,  
1010 Wien, Österreich  
Tel.: +43 (0)1 205 107 31 31

[www.corum-investments.at](http://www.corum-investments.at)