



Jaar  
verslag

20  
21

**UW BELEGGING**  
IN EEN NOTENDOP



Het kopen van aandelen in CORUM Origin is een vastgoedbelegging. Zoals elke vastgoedbelegging is het een langetermijninvestering met beperkte liquiditeit en bestaat er een risico van kapitaalverlies. Bovendien zijn de inkomsten niet gegarandeerd en zullen zij afhangen van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Wij adviseren een investeringsperiode van 10 jaar. CORUM Asset Management biedt geen garantie voor de terugkoop van uw aandelen. En, zoals bij elke belegging, zijn in het verleden behaalde resultaten geen garantie voor de toekomst.

## In de media

**Capital** 13 JANUARI 2022

“Beleggen in vastgoed: het verbluffende rendement van vastgoedfonds CORUM Origin in 2021. CORUM, die op donderdag 13 januari de resultaten van haar vastgoedfondsen bekendmaakte [...], kondigde een zeer sterke stijging aan van het rendement van CORUM Origin.”

**BOURSIER.COM** 13 JANUARI 2022

“Ondanks moeilijke marktomstandigheden, heeft CORUM Origin, het langstlopende vastgoedfonds van de Groep, het goed gedaan met +7,03 %.”



Nieuwegein - Nederland  
Aangekocht op 30 november 2021

### EEN WOORD VAN DE OPRICHTER | 04

### HIGHLIGHTS VAN HET JAAR | 06

Het jaar in een notendop	08
De prijzen voor CORUM Origin	09
Alle onderscheidingen	10
De prestaties	12

### DE VASTGOEDMARKT BEGRIJPEN | 14

Analyse van de vastgoedmarkt	16
------------------------------	----

### GROEIEN EN INNOVEREN | 18

De vastgoed portefeuille	20
Aanwezig in 13 landen van de eurozone	22
Aangekocht vastgoed	23
Verkocht vastgoed	27

### FINANCIËLE GEGEVENS | 30

Het aandeel	32
Financiële gegevens	33
De jaarrekeningen	36

### VERSLAGEN EN CONCEPTBESLUITEN VOORGELEGD AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERING | 54

Verslagen	56
Conceptbesluiten voorgelegd aan de Gecombineerde Algemene Vergadering	65

### CORUM EN ZEILEN | 70



CORUM Origin:  
Een decennium lang  
doelstellingen bereikt  
voor uw belegging



QUION GROEP B.V.  
Capelle aan den IJssel - Nederland  
Aangekocht op 15 juni 2020

## Een woord van de oprichter

**Het streefrendement van 6% werd voor het tiende achtereenvolgende jaar gehaald. Het oogstjaar 2021 zal worden herinnerd als een groots oogstjaar.**

Ik ben van mening dat een van de beste manieren om uw investering te laten renderen is om in de reële economie te blijven en voor de lange termijn te denken, want het kost tijd om waarde te creëren. Maar je moet nog steeds af en toe op de 'meter' kijken. En de meter van CORUM Origin geeft 7,03% aan in 2021. We zijn er bij CORUM allemaal trots op dat we voor het tiende achtereenvolgende jaar de 6%-doelstelling voor uw vastgoedfonds hebben gehaald.

**Un onzekere context, versterkte overtuigingen**

Nu we de 'meter' bekeken hebben, moeten we om ons heen en vooruit kijken. De huidige situatie in Oekraïne en de internationale gevolgen daarvan zijn een bron van zorg voor iedereen, zowel voor staten als voor burgers. Na de aanvankelijke reactie van verbazing over een oorlog voor de deur van Europa (slechts 1300 km tussen de Franse en de Oekraïense grens), maken wij ons nu zorgen over de gevolgen van dit conflict voor onze toekomst - en onze beleggingen.

Ik herhaal graag nog eens dat CORUM Origin 137 gebouwen bezit, alle gelegen in 13 landen van de Europese Unie, hetgeen het fonds een diversificatie geeft, de eerste beschermingslaag tegen allerlei risico's. Bovendien moet worden opgemerkt dat uw vastgoedfonds geen panden in Rusland of Oekraïne heeft. De 226 huurders van CORUM Origin zouden gedeeltelijk door deze oorlog getroffen kunnen worden: maar zoals de gezondheidscrisis in 2020 heeft aangetoond, gaat het meestal om internationale, solide en gediversifieerde bedrijven. Deze huurders binden

zich voor de lange termijn aan de gebouwen van CORUM Origin en bieden een goed uitzicht op de huurbetalingen. In het kader van een snel veranderende en gespannen situatie blijven wij alert en trouw aan onze strategie.

Laten we nu even in de 'achteruitkijkspiegel' kijken. Het begin van 2021 zakte weg in hetzelfde drijfzand als 2020, met de aanhoudende golven van Covid-19. Voor veel bedrijven hebben de nog steeds geldende beperkingen in Europa het niet gemakkelijk gemaakt om te herstellen of hun activiteiten voort te zetten. De beheerteams van CORUM hebben dan ook verzoeken van sommige huurders van uw vastgoedfonds behandeld. Opnieuw hielpen gesprekken om het effect op de prestaties tot een minimum te beperken. De sterkte van de huurders die huur betalen aan CORUM Origin verklaart de robuustheid van uw vastgoedfonds. Ik kan het niet vaak genoeg zeggen: de huurder, de primaire bron van waarde in vastgoed, is een van de pijlers van onze strategie.

CORUM Origin blijft zich verder ontwikkelen en heeft dit jaar acht investeringen gedaan, waarbij de keuze van de huurder steeds centraal stond. De diversiteit van de huurders is niet gering: van doe-het-zelfzaken en binnenhuisarchitecten, die hebben geprofiteerd van de 'renovatie'-koorts die door de lockdowns is ontstaan, tot adviesbureaus en afvalverwerkingsbedrijven. Wij beperken ons niet tot bepaalde sectoren en zijn vooral geïnteresseerd in de goede gezondheid van de huurders.

Dezelfde logica geldt voor het type vastgoed, en u kent onze overtuiging: leg niet al je eieren in één mandje... In lijn met dit standpunt, dat CORUM Origin sinds oprichting heeft ingenomen, blijft zij ernaar streven om tegen de markt in te beleggen. Niet voor de lol om niet te doen wat iedereen doet, maar in uw belang. Prijzen stijgen en dalen volgens schaapachtige reflexen, trends en tijdelijke zekerheden. En als een sector eenmaal in trek is, is het al te laat. Om niet door deze marktstemmingen te worden beïnvloed, trachten wij tegen een goede prijs aan te kopen wat andere beleggers verkopen, en aan hen te verkopen wat zij graag willen kopen. Het is aan ons om hierop te anticiperen en te beslissen wanneer het beste moment is: zijn we op het hoogste punt om te verkopen, of op het laagste om

te kopen? Soms kan de beste actie haaks staan op de juiste, en eerlijk gezegd is een beslissing in deze omstandigheden niet zo gemakkelijk als het lijkt. Maar dit is ons werk, en wij streven ernaar dit zo goed mogelijk te doen voor uw belegging.

**Mogelijkheden tot assertiviteit**

In tijden van crisis zijn er evenveel zorgen als zekerheden. Wat eerst van waarde was, is dat nu misschien niet meer - en omgekeerd. En de kaarten worden soms herschikt, afhankelijk van welke richting de wind waait. Volgens trendvoorspellers zitten gezondheidszorg en logistiek in de lift, winkels en kantoren juist in de gevarezone.

Het probleem is dat de stormloop van kopers de prijzen in populaire sectoren opdrijft - zonder dat de huren deze ontwikkeling volgen! De daaruit voortvloeiende daling van de rendementen is ongetwijfeld niet naar de zin van de beleggers wanneer zij hun dividenden ontdekken... Als investeerders daarentegen bepaalde gebouwen in populaire sectoren tegen een hoge prijs willen kopen, dan verkoopt CORUM Origin die graag aan hen! Om u als aandeelhouder ervan te laten profiteren. Zo hebben wij in 2021 negen verkopen gerealiseerd en 27,5 miljoen euro aan meerwaarden uitgekeerd. Vastgoed dat in waarde stijgt is goed. Als die waarde op uw bankrekening terecht komt, is dat nog beter.

Voor de ontwikkeling van deze anticyclische strategie is tijd een belangrijke factor waarop wij steunen. U vertrouwt ons uw belegging toe voor de lange termijn en wij zijn daardoor in staat om te zoeken naar kansen die in overeenstemming zijn met onze overtuigingen, zodat u ons kunt beoordelen op onze resultaten. Wij danken u voor dit eerste decennium van vertrouwen en we hopen dat u ons (weer!) vertrouwt voor de volgende 10 jaar.



Frédéric PUZIN  
Oprichter van  
de CORUM Groep



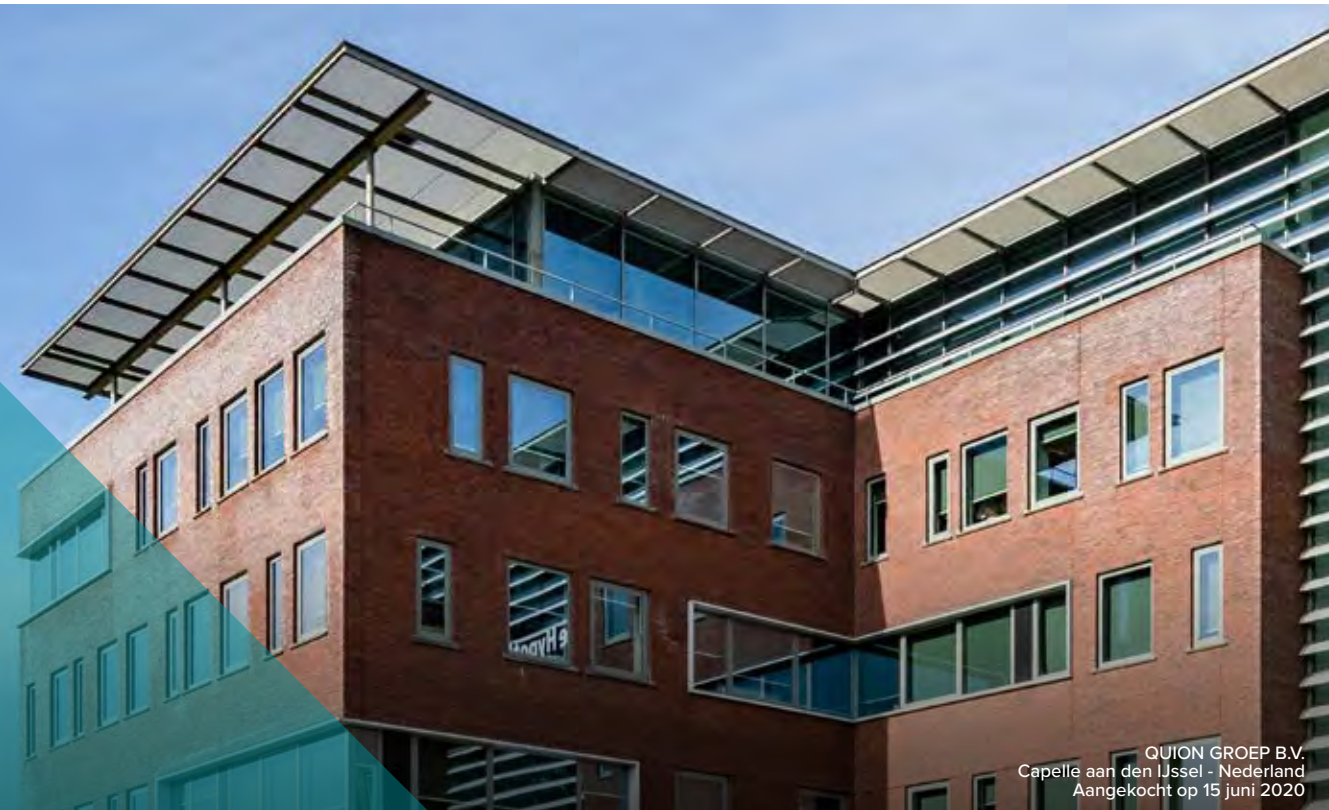
Sinds mijn eerste inschrijving in 2016 ben ik hartstikke tevreden over het rendement en het beheerbeleid van CORUM Origin.

JULIEN P.

# Highlights van het jaar



CORUM Origin viert zijn 10-jarig bestaan en blijft marktkansen grijpen.



QUION GROEP B.V.  
Capelle aan den IJssel - Nederland  
Aangekocht op 15 juni 2020

## Het jaar in een notendop



Sinds oprichting heeft CORUM Origin geïnvesteerd in **13** landen in de eurozone

CORUM Origin is het eerste Franse vastgoedfonds dat in de eurozone investeerde. Met een investeringsgebied van 13 landen beschikt zij over een zeer gediversifieerde portefeuille. Na 10 jaar blijft uw vastgoedfonds groeien en zich ontwikkelen. Het hele jaar door reizen onze teams van experts door Europa, op zoek naar nieuwe investeringsmogelijkheden.



**39 020** aandeelhouders

Sinds de oprichting in 2012 zijn bijna 40.000 van u aandeelhouder geworden van CORUM Origin. Wij danken u voor het vertrouwen dat u ons geeft en u kunt erop rekenen dat wij het beste zullen blijven bieden voor uw beleggingen.



**Kapitalisatie € 2,2 miljard**

Dit komt overeen met het aantal aandelen op 31 december 2021, vermenigvuldigd met de aanschafprijs van het aandeel op diezelfde datum. Kapitalisatie wordt gebruikt om de grootte van uw vastgoedfonds te schatten. Met andere woorden, kapitalisatie is ook het bedrag aan investeringen dat u ons hebt toevertrouwd sinds de oprichting van uw vastgoedfonds.



**€ 27,5 miljoen** aan meerwaarden werd aan u uitgekeerd

In het 3e en 4e kwartaal van 2021 hebben in aanmerking komende aandeelhouders drie dividenden ontvangen na de verkoop van 9 gebouwen. Deze verkopen illustreren het vermogen van CORUM Origin om waarde te creëren voor haar aandeelhouders door de verkoop van vastgoed in sectoren zoals gezondheidszorg en logistiek, die de laatste jaren steeds aantrekkelijker zijn geworden.

Informatie op 31 december 2021.



## De prijzen CORUM ORIGIN

**Opnieuw verkozen tot beste gediversifieerde vastgoedfonds door tijdschrift Le Particulier**

Voor het vijfde opeenvolgende jaar is CORUM Origin bekroond met de Victoire d'Or in de categorie 'Gediversifieerde vastgoedfonds'. Deze onderscheiding is een erkenning van haar vele troeven, waaronder haar prestaties, haar diversificatie in de eurozone en haar bezettingsgraad van bijna 100%.



**Grand Prix du jury van de Top d'Or 2021**

CORUM Origin heeft voor de tweede keer de TOP d'Or 'Grand Prix du jury' in de wacht gesleept, uitgereikt door de website ToutSurMesfinances.com, die elk jaar de best renderende vastgoedfondsen belooft. De jury benadrukt dat het vastgoedfonds zich heeft onderscheiden door haar geografische diversificatie en opportunistische strategie.



**Podiumplaats bij de Grands Prix des SCPI 2021**

Voor het derde opeenvolgende jaar is CORUM Origin uitgeroepen tot een van de winnaars van de 'Grands Prix de la performance financière des SCPI', uitgereikt door het tijdschrift Mieux Vivre Votre Argent.



Alle informatie over deze onderscheidingen is te vinden op [www.corum.fr](http://www.corum.fr) (Franstalig). Een toekenning van een onderscheiding of een beoordeling is geen garantie voor toekomstige prestaties. De beoordelingsmethoden zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.



De CORUM vastgoedfondsen zijn sinds hun oprichting bekroond door marktexperts



Nieuwegein - Nederland  
Aangekocht op 30 november 2021

# Alle onderscheidingen

Een toekenning van een onderscheiding of een beoordeling is geen garantie voor toekomstige prestaties. De beoordelingsmethoden zijn verkrijgbaar bij de organisatoren.



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**  
**CORUM vastgoedfondsen top van de IEIF-ranglijst voor open-end vastgoedfondsen.**



2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**  
**CORUM Origin**

- Beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2017 en 2021
- Beste vastgoedfonds in 2018, 2019 en 2020

**CORUM XL**

- Brons voor het beste gediversifieerde vastgoedfonds in 2021
- Meest veelbelovende vastgoedfonds in 2018, 2019 en 2020



2018 | 2019 | 2020 | **2021**  
**Onze vastgoedfondsen regelmatig bekroond door het tijdschrift Gestion de Fortune.**

**CORUM Origin**

- Beste vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal ouder dan 5 jaar in 2018 en 2020
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- Innovatieprijs in 2018

**CORUM XL**

- Beste internationale vastgoedfonds in 2021
- Meest veelbelovende vastgoedfonds jonger dan 5 jaar in 2019

**CORUM ASSET MANAGEMENT**

- Beste service aan beleggers in 2020
- Innovatieprijs in 2018



2019 | 2020 | **2021**  
**CORUM Origin bekroond door Mieux vivre votre argent met een podiumplaats bij de Grands Prix des SCPI in 2019, 2020 en 2021.**



2018 | 2019 | 2020 | **2021**  
**Onze vastgoedfondsen bekroond door de jury van ToutSurMesFinances.com.**

**CORUM Origin**

- Top d'Or voor best gediversifieerde vastgoedfonds in 2021
- Top d'Argent voor beste kwartaalbericht in 2020
- Top d'Or Grand prix du Jury in 2019
- Beste internationale vastgoedfonds in 2019
- Innovatieprijs 2018
- Beste vastgoedfonds jonger dan 10 jaar in 2018

**CORUM XL**

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

**CORUM Eurion**

- Top d'Or voor beste innovatie in 2020
- Top d'Argent voor beste kwartaalbericht in 2020



2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | **2021**  
**CORUM Origin wint voor het 7e opeenvolgende jaar de prijs voor best presterende, gediversifieerde vastgoedfonds van Investissement Conseils.**



2015  
**CORUM Origin won de SIATI trophée d'Or voor niet-beursgenoteerde fondsen in de categorie "Beste internationale ontwikkelingsstrategie".**

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





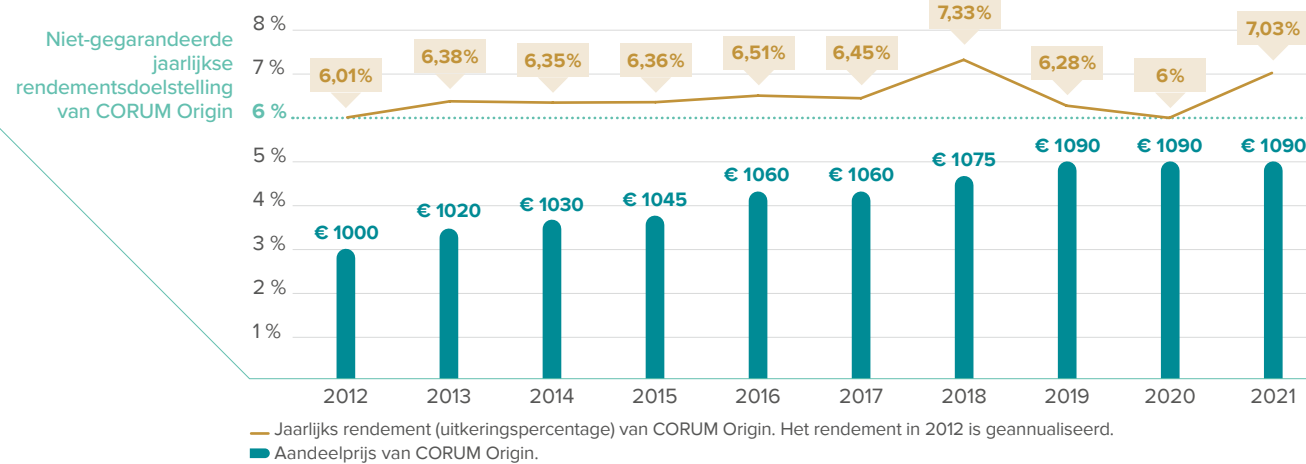
10 jaar lang  
beloften  
gehouden voor  
CORUM Origin



KYOCERA DOCUMENT  
SOLUTIONS EUROPE  
Hoofddorp - Nederland  
Aangekocht op 30 juni 2020

# De prestaties

Ontwikkeling van het rendement en de aandelprijs van CORUM Origin sinds oprichting



In deze 10 jaar is de doelstelling van 6% rendement elk jaar gehaald of zelfs overtroffen. De managementstrategie die CORUM Origin zo succesvol heeft gemaakt, blijft dezelfde: opportunistisch zijn op de vastgoedmarkten, deze markten benutten in plaats van eronder te lijden, fondsenwerving beperken tot wat wij kunnen investeren om de 6%-doelstelling te bereiken en de huurder die de huur betaalt centraal stellen bij de waardecreatie.

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.



**€ 76,62**  
Bruto jaardividend  
per aandeel in 2021

De aandeelhouders van CORUM Origin, met dividendrecht over het hele jaar 2021, hebben een dividend van € 76,62 per aandeel ontvangen.



**7,03%**  
Uitkeringspercentage op de marktwaarde  
van CORUM Origin in 2021

Deze is als volgt samengesteld:

- 5,78% uit door onze huurders betaalde huren;
- 1,25% uit de gerealiseerde kapitaalwinst op de verkoop van onze gebouwen dit jaar. Voor meer informatie over de gerealiseerde verkopen, zie pagina 27 van dit verslag.



**6,60%**  
Effectief rendement  
over 10 jaar

Wat is het effectief rendement van een aandeel?

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

- de ontwikkeling van de aandelprijs (tussen de aankoopprijs aan het begin van de periode en de terugkoopprijs aan het einde van de periode);
- alle ontvangen dividenden;
- en de door de belegger betaalde inschrijvings- en beheerkosten.

De terugkoop van het aandeel gebeurt op basis van de aandelprijs aan het einde van de periode, verminderd met de inschrijvingskosten (terugkoopprijs).

Wat is een uitkeringspercentage op de marktwaarde?

Dat is het percentage dat wordt gedefinieerd als het brutodividend, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door het fonds voor rekening van de aandeelhouder), dat wordt uitgekeerd voor het jaar N (inclusief uitzonderlijke interim-dividenden en het uitgekeerde deel van de meerwaarden, 1,25% in 2021) gedeeld door de inschrijvingsprijs van het aandeel op 1 januari van het jaar N. Deze indicator maakt het mogelijk de financiële prestaties van vastgoedfondsen te meten en te vergelijken, ongeacht of zij in Frankrijk of in het buitenland zijn geïnvesteerd.

Informatie op 31 december 2021.



Eigenlijk zeer tevreden met alles. De producten van CORUM zijn zeer effectief in termen van rentabiliteit en ik vind dat het managementteam altijd zeer begrijpelijke taal gebruikt die aangepast is aan mensen zoals ik, die niet veel kennis hebben van financieel jargon.

PATRICK B.

# De vastgoed markt begrijpen

BW TOWER  
Lahti - Finland  
Acquis le 20 juin 2018





OVS  
Mestre - Italië  
Aangekocht op 29 oktober 2018

# Analyse van de vastgoedmarkt

**Om het rendement te behalen dat wij onszelf ten doel hebben gesteld, is ons investeringsbeleid gebaseerd op wat waarde creëert voor het vastgoedfonds en voor u, de belegger: de huurder. Hoe sterker de huurder, hoe meer zicht wij hebben op de betaalde huren, die waarde voor u creëren. En we aarzelen niet om buiten de gebaande paden te denken en op zoek te gaan naar sterke bedrijven met lange huurcontracten. Als je anderen volgt, loop je het risico te laat te zijn.**

Het gaat ons niet om de vlag of de branche, maar om het potentiële rendement. En we kunnen deze overtuiging illustreren aan de hand van twee voorbeelden van investeringen die uw vastgoedfonds dit jaar heeft gedaan. Nu er sinds 2020 met tussenpozen winkels worden gesloten, hebben veel investeerders hun ogen afgewend van de detailhandel, zowel in de stadscentra als in gespecialiseerde gebieden aan de rand van de stad. Voor ons is het geen kwestie van sector of zelfs van land - en sommige kansen, zoals de kansen die wij afgelopen zomer in Spanje en Nederland hebben benut, kunnen niet worden afgeslagen. Wij kochten een bedrijvenpark in Malaga, Bahia Azul, dat verhuurd is aan 10 vooraanstaande merken in de meubelen en decoratiesector, tegen een rendement van meer dan 8%. En wij kochten Mosae Forum, een winkelcentrum in het hart van de stad Maastricht, verhuurd aan wereldwijd bekende winkelketens en met een aanvangsrendement van meer dan 7%. In beide gevallen zien wij deze factoren als twee goede redenen om te investeren. En het geeft niet als beleggers liever elders kijken; sterker nog, wij profiteren van de verminderde druk op een sector die genegeerd wordt en kopen tegen goede voorwaarden. Wat Mosae Forum betreft, was de laatste reden om dit dossier rond te maken het gegeven dat dit object voor de Covid-19 crisis was gekocht voor 72 miljoen euro. Dit biedt een potentiële winstmarge als we ooit besluiten het te verkopen.



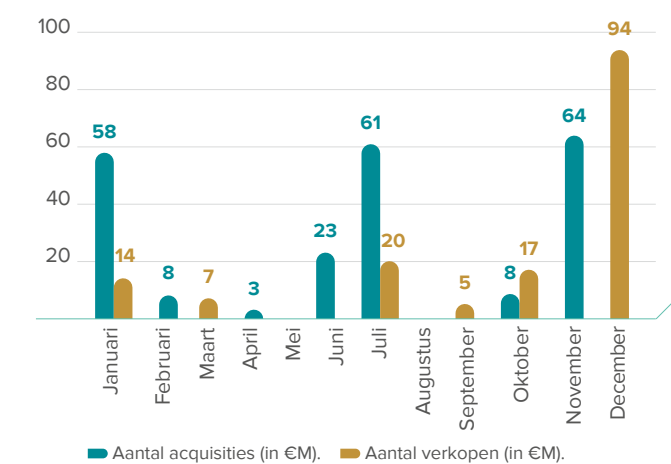
Philippe CERVESI  
Directeur  
Investerings

Dit vooruitzicht van waardevermeerdering is van essentieel belang, omdat verkoop een onlosmakelijk onderdeel is van de vastgoedstrategie van uw vastgoedfonds. En met negen verkopen in 2021 wilde CORUM Origin profiteren van het momentum in bepaalde sectoren, zoals gezondheidszorg en logistiek. De dividenden van de meerwaarden zijn aan u uitbetaald. Maar volgens ons is daar niets "uitzonderlijks" aan, want zij zijn het resultaat van ons opportunistisch en reactief beleid, net zoals de dividenden uit huuropbrengsten. Voor CORUM Origin wilden wij een portefeuille opbouwen die zowel een rendement als interessante verkoopvooruitzichten biedt. Wat misschien wel uitzonderlijk was, was het tempo van de verkopen in 2021...

Ik sluit af met een opmerking over het nieuws van begin 2022 en het conflict in Oekraïne. Uw vastgoedfonds heeft alleen geïnvesteerd in landen van de Europese Unie, en dus niet in Oekraïne of Rusland. Aan de oostelijke grenzen van Europa bezit zij 7 gebouwen in de Baltische Staten, goed voor 5,2% van de portefeuille en 8,3% van de huurinkomsten. De Baltische staten, die lid zijn van de Europese Unie, zijn sinds 2004 ook lid van de NAVO. Deze laatste geeft hen bijzondere aandacht en steun in de huidige context. Wij maken ons dan ook geen zorgen over de veiligheid van deze landen. Wat het rendement betreft is Depo, een Letse doe-het-zelfketen, de grootste huurder van CORUM Origin in deze landen, goed voor 5,2% van de totale huurinkomsten. Deze sterke huurder heeft geen bedrijfsactiviteiten die door het conflict kunnen worden beïnvloed.

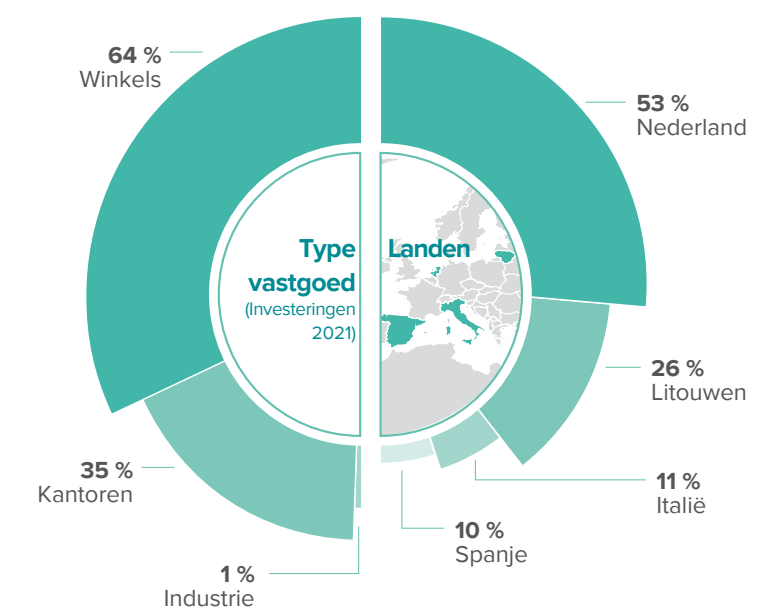
Wij blijven echter alert op de lokale situatie en hebben vertrouwen in uw vastgoedfonds en haar vermogen om haar prestaties op termijn te handhaven, gelet op de diversiteit van haar huurders en haar activa.

## De acquisities en verkopen in 2021



## Geografische en sectorale spreiding van de investeringen in 2021

(in % van het acquisitievolume)





Er is geen beter  
vastgoedfonds (prestatie,  
rentabiliteit, fiscaliteit en  
innovatie) en ik weet waar  
ik het over heb.

FRÉDÉRIC B.

# Groeien en innoveren



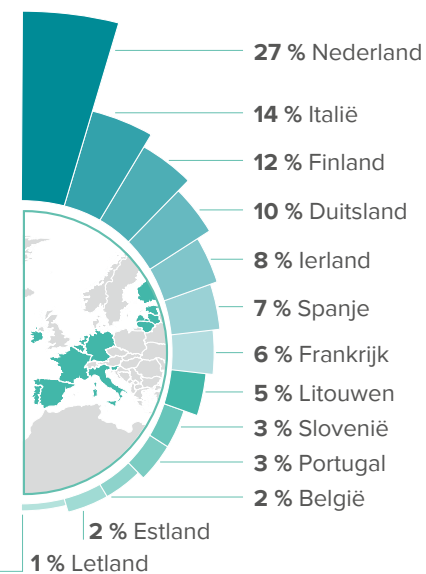


MULTI-HUURDERS  
Delft - Nederland  
Aangekocht op 15 november 2019

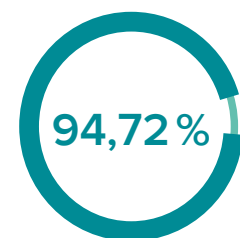
# De vastgoed portefeuille

op 31 december 2021

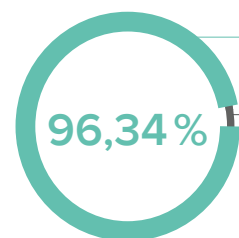
## Geografische spreiding (in % van de marktwaarde)



## Fysieke <sup>[1]</sup> en financiële <sup>[2]</sup> bezettingsgraad in 2021



FYSIEKE  
BEZETTINGSGRAAD



FINANCIËLE  
BEZETTINGSGRAAD

**Bezette panden**  
● 96,34 % (waarvan 0,17% vrij van huur)

**Leegstaande panden** (39 panden)

● 3,66 % op zoek naar huurders:

- 3 in Amnéville (468 m<sup>2</sup>)
- 1 in Lieusaint (2.438 m<sup>2</sup>)
- 1 in Torcy (350 m<sup>2</sup>)
- 4 in Hamburg (4.583 m<sup>2</sup>)
- 3 in Technoparc (675 m<sup>2</sup>)
- 3 in Yecla (38.245 m<sup>2</sup>)
- 4 in Joyce's Court (474 m<sup>2</sup>)
- 2 in Hoofddorp - Red Office (933 m<sup>2</sup>)
- 1 in Vilvoorde (200 m<sup>2</sup>)
- 2 in Zaandam (4.940 m<sup>2</sup>)
- 1 in Val Plaza (4.077 m<sup>2</sup>)
- 3 in Dublin Classon (491 m<sup>2</sup>)
- 1 in Saint-Nazaire (7.092 m<sup>2</sup>)
- 1 in Braga (2.170 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rotterdam - BAM (221 m<sup>2</sup>)
- 1 in Juvignac (4.400 m<sup>2</sup>)
- 1 in Delft (619 m<sup>2</sup>)
- 2 in Parc Faraday (377 m<sup>2</sup>)
- 1 in Rome Caterina (335 m<sup>2</sup>)
- 2 in Bologna (1.865 m<sup>2</sup>)
- 1 in Nieuwegein (5.368 m<sup>2</sup>)

[1] Het is het gemiddelde van de kwartaalcijfers van de fysieke bezettingsgraad (cumulatieve oppervlakte van de bezette panden / cumulatieve oppervlakte van de leegstaande panden). De berekeningsmethoden van de fysieke bezettingsgraad, die eigen zijn aan elke beheersmaatschappij, maken een vergelijking tussen de vastgoedfondsen niet mogelijk.

[2] Dit zijn de cumulatieve kwartaalcijfers van de financiële bezettingsgraad (gefactureerde huren / factureerbare huren).

# De portefeuille in één oogopslag

op 31 december 2021

**137**  
AANTAL  
GEBOUWEN



**1,32**  
MILJOEN M<sup>2</sup>  
TOTALE OPPERVLAK  
(waarvan leegstaand: 80.321 m<sup>2</sup>)



**292**  
AANTAL  
HUURDERS



**6,79**  
JAAR  
Gemiddelde vaste periode  
van de huurverplichting



## Spreiding per type (in % van de marktwaarde)



**41%**  
KANTOREN



**35%**  
WINKELS



**12%**  
HOTELS



**6%**  
INDUSTRIE



**5%**  
LOGISTIEK

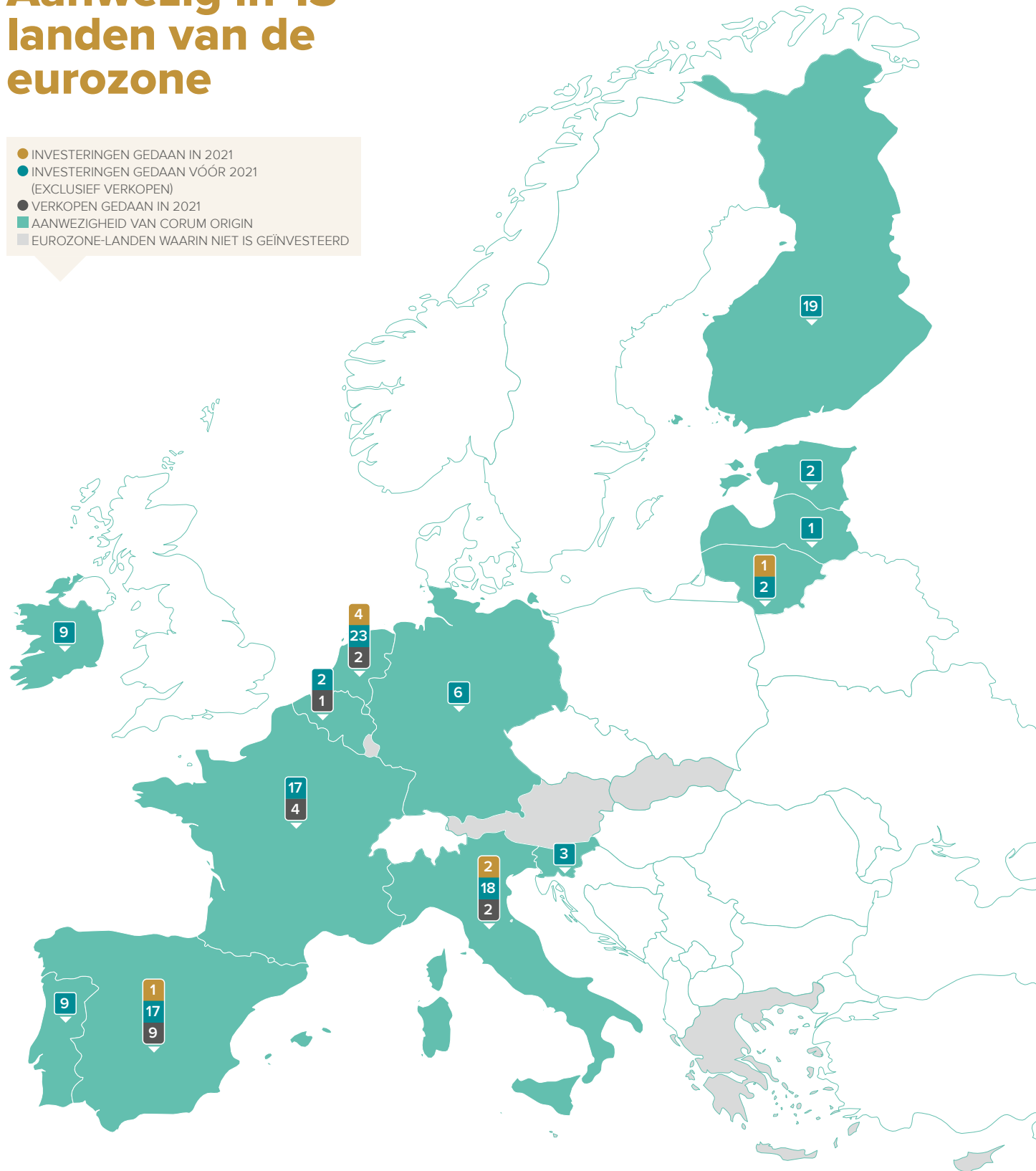


**1%**  
ZORG



## Aanwezig in 13 landen van de eurozone

- INVESTERINGEN GEDAAN IN 2021
- INVESTERINGEN GEDAAN VÓÓR 2021 (EXCLUSIEF VERKOPEN)
- VERKOPEN GEDAAN IN 2021
- AANWEZIGHEID VAN CORUM ORIGIN
- EUROZONE-LANDEN WAARIN NIET IS GEINVESTEERD



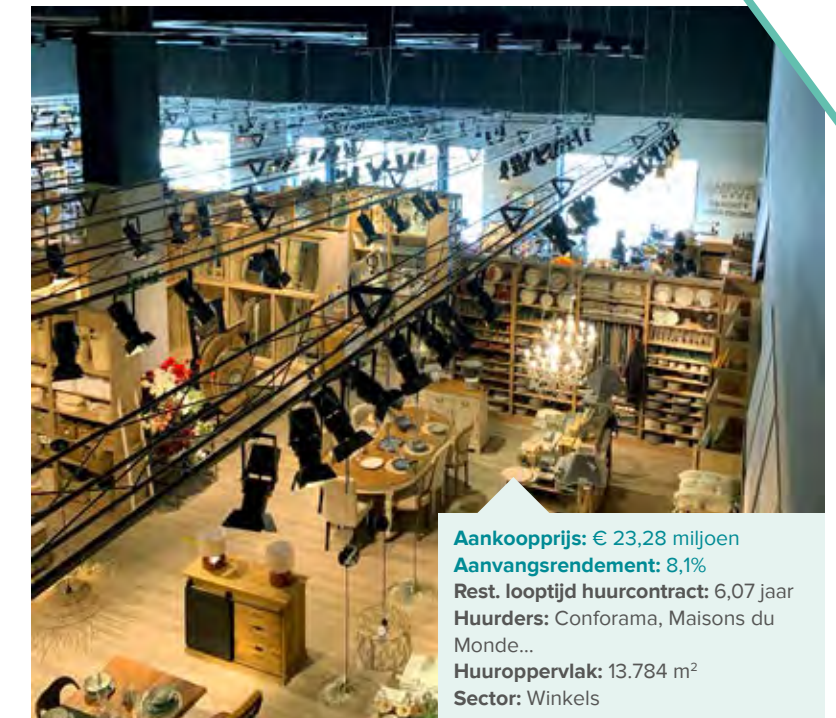
## Aangekocht vastgoed in 2021

De in de loop van het jaar door CORUM Origin gedane acquisities zijn geen garantie voor haar toekomstige prestaties. Het rendement bij aankoop komt overeen met de jaarlijkse huur in verhouding tot de aankoopprijs van het gebouw.

### MULTI-HUURDERS Malaga

AANGEKOCHT OP 30 JUNI 2021

Bahia Azul Comercial Parque is een bedrijvenpark waar voornamelijk meubelen en decoratiemerken worden aangeboden. Gelegen in Malaga, de zesde grootste stad van Spanje, is het strategisch gelegen ten westen van het stadscentrum, dicht bij de luchthaven en aan het begin van de toeristische regio Costa del Sol. Er is een budget van € 325.000, ten laste van de verkoper, overeengekomen om in de komende jaren grote werkzaamheden uit te voeren. Tien huurders bezetten het pand, waaronder internationale merken als Conforama (50% van de huurinkomsten), Maisons du Monde (10%) en Jysk (10%), maar ook Spaanse merken als Mubak (11%) en Muebles Boom (7%).



SPANJE

**Aankoopprijs:** € 23,28 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 8,1%  
**Rest. looptijd huurcontract:** 6,07 jaar  
**Huurders:** Conforama, Maisons du Monde...  
**Huoppervlak:** 13.784 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

### DEPO | Vilnius & Klaipeda

AANGEKOCHT OP 29 JANUARI 2021

De eerste vestiging bevindt zich in de hoofdstad Vilnius, in een winkelgebied op 8 km van het stadscentrum. De tweede is in Klaipeda, de derde grootste stad van het land aan de Oostzee. De huurovereenkomst van 30 jaar kent een uitstapmogelijkheid aan het einde van het 15e jaar. Bovendien bevat deze transactie een bijzondere clausule: de huurder kan het gebouw terugkopen tegen een vooraf vastgestelde prijs, en indien hij dit recht niet uitoefent, hebben wij de mogelijkheid hem te dwingen dit enkele jaren later alsnog te doen. Depo werd opgericht in 2004 in Letland, toen het land officieel toetrad tot de Europese Unie, en is uitgegroeid tot marktleider in de Baltische staten voor doe-het-zelfproducten. In de afgelopen jaren heeft het bedrijf een zeer aanzienlijke groei gekend, waarbij de omzet ondanks de omstandigheden is blijven stijgen.



LITOUWEN

**Aankoopprijs:** € 58 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,4%  
**Rest. looptijd huurcontract:** 15 jaar  
**Huurder:** Depo  
**Huoppervlak:** 52.461 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels



## ITALIË

### MULTI-HUURDERS | Rome

AANGEKOCHT OP 27 OKTOBER 2021

Het gebouw, gelegen in de zuidelijke voorstad van Rome, wordt verhuurd aan vier bedrijven uit verschillende sectoren. Findus, een belangrijke Europese speler in de diepvriesindustrie, is de voornaamste huurder. Het wordt vergezeld door Avaya, een wereldleider op het gebied van bedrijfscommunicatieoplossingen, en Rockwell Automation, een wereldwijde leverancier van industriële automatiseringsoplossingen. Chiquita, een van 's werelds grootste bananenproducenten, is de laatste huurder van het gebouw. Deze 4 huurders dekken ongeveer 90% van de huurprijs, de rest wordt gewaarborgd door een garantie voor de komende 3 jaar. Er zijn renovatiewerkzaamheden gepland, waarvan een groot deel (€ 301.000) door de vorige eigenaar wordt betaald.



**Aankoopprijs:** € 7 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 9,5%  
**Rest. looptijd huurcontract:** 3,9 jaar  
**Huurders:** Findus, Chiquita...  
**Huuroppervlak:** 3.343 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

### MULTI-HUURDERS Bologna

AANGEKOCHT OP 30 NOVEMBER 2021



Dit gebouw van bijna 10.000 m<sup>2</sup> is gebouwd in 1999 en bestaat uit 3 gebouwen. Het is gelegen in een bedrijvenpark ten oosten van Bologna. Het gebouw wordt momenteel door 7 huurders gebruikt. De 3 belangrijkste huurders zijn het Amerikaans modebedrijf Ralph Lauren (goed voor 23% van de huurinkomsten), een van 's werelds grootste adviesbureaus Accenture (13% van de huurinkomsten) en de Britse autofabrikant Jaguar Land Rover (12% van de huurinkomsten). Het gebouw is voor 80% bezet, maar de rest van de huurinkomsten wordt gedekt door een garantie van de verkoper voor 4 jaar, waardoor een financiële bezetting van 100% wordt gegarandeerd. De verkoper is ook verantwoordelijk voor de renovatie van de leegstaande ruimte en het vinden van nieuwe huurders.



**Aankoopprijs:** € 17 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 8,3%  
**Rest. looptijd huurcontract:** 5,1 jaar  
**Huurders:** Ralph Lauren, Accenture...  
**Huuroppervlak:** 9.261 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren & Winkels

## NEDERLAND

### MULTI-HUURDERS Rotterdam

AANGEKOCHT OP 10 FEBRUARI 2021

Dit gebouw is gelegen in het noorden van de stad Rotterdam, op een kantoren- en industrieterrein. Dit gebied, bekend als «Noord-West», is de thuisbasis van ongeveer 400 bedrijven en ligt op 10 minuten rijden van het centrum van Rotterdam. Het gebouw heeft twee huurders: Koninklijke BAM en Veolia. Koninklijke BAM is een Nederlands bouwconcern en de grootste bouwonderneming in Nederland. In 2020 had de groep een omzet van bijna 7 miljard euro en bijna 20.000 mensen in dienst. Veolia is een Frans concern dat oplossingen voor water-, afval- en energiebeheer en -terugwinning biedt aan lokale overheden en industrieën. Haar omzet in 2020 bedroeg meer dan 26 miljard euro en zij heeft wereldwijd ongeveer 180.000 werknemers.



**Aankoopprijs:** € 8 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,5%  
**Rest. looptijd huurcontract:** 7,4 jaar  
**Huurders:** Royal BAM, Veolia  
**Huuroppervlak:** 7.400 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

### DALCO FOOD | Oosterhout

AANGEKOCHT OP 30 APRIL 2021

De aankoop van dit gebouw, gebouwd in 2002, werd gedaan om een uitbreidingsproject uit te voeren met de huurder Dalco Food, die het aangrenzende gebouw huurt dat in 2017 door CORUM Origin werd gekocht. Dalco Food en CORUM Origin hebben een overeenkomst ondertekend voor de bouw van een nieuwe productie-eenheid van 2.000 m<sup>2</sup> die aansluit op de twee bestaande gebouwen. Het in 2021 aangekochte gebouw zal ook worden gerenoveerd om aan de technische normen van de levensmiddelenproductie te voldoen. De huurovereenkomst van de huidige huurder zal tegen het einde van het jaar worden opgezegd (opzeggingscontract reeds ondertekend). Dalco Food zal een 15-jarig vast huurcontract tekenen, inclusief lasten en belastingen, voor de twee bestaande gebouwen en de nieuwe productiefaciliteit (oplevering verwacht in 2022). Dalco Food maakt en produceert vegetarische en veganistische gerechten en snacks. Sinds 2019 is Dalco Food een joint venture aangegaan met het Britse Hilton Food Group.



**Aankoopprijs:** € 2,8 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,1%  
**Rest. looptijd huurcontract:** 15 jaar  
**Huurder:** Dalco Food  
**Huuroppervlak:** 5.477 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Magazijn & Logistiek



## MULTI-HUURDERS

## Maastricht

AANGEKOCHT OP 30 JULI 2021

Er zijn 17 huurders in het Mosae Forum winkelcentrum. Het is volledig bezet en 70% van de huurders zijn er al sinds de bouw in 2006. Hiertoe behoren kleding-, levensmiddelen- en home & living-giganten zoals H&M, Subway, Casa en Esprit. Ondanks de Covid-19 crisis, die veel winkeliers trof en tot discussies over de huurprijzen leidde, zijn er afspraken gemaakt over een solide bezetting op lange termijn. Het winkelcentrum ligt in het hart van Maastricht, een van de meest winkel- en studentvriendelijke steden van Nederland. Het ligt tevens dicht bij de Belgische grens en profiteert dus ook van een grote toestroom van Belgisch winkelpubliek. De infrastructuur is ruim en modern, het gebouw is grotendeels overdekt en beschikt over een grote openbare parkeerplaats in de kelder van het winkelcentrum.



**Aankoopprijs:** € 61 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,3%  
**Rest. looptijd huurcontract:** 5,7 jaar  
**Huurders:** H&M, Subway...  
**Huoppervlak:** 14.000 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

MULTI-HUURDERS  
Nieuwegein

AANGEKOCHT OP 30 NOVEMBER 2021



Het gebouw is gelegen nabij Utrecht, de vierde stad van Nederland, waarvan de bevolking naar verwachting met meer dan 40% zal groeien tegen 2040. Het is verhuurd aan 7 huurders, uit verschillende sectoren, met een bezettingsgraad van 80%. De 20% die momenteel leeg staat, zal extra huurinkomsten opleveren als het opnieuw verhuurd wordt.



**Aankoopprijs:** € 48 miljoen  
**Aanvangsrendement:** 7,5%  
**Huurders:** Multi-huurders  
**Sector:** Kantoren



## Verkocht vastgoed in 2021

De in de loop van het jaar door CORUM Origin gedane verkopen zijn geen garantie voor haar toekomstige prestaties.

## BRIDGESTONE | Brussel

VERKOCHT OP 13 JANUARI 2021

Dit pand, dat door Bridgestone wordt gebruikt en dicht bij het centrum van Brussel ligt, werd aangekocht voor € 13,6 miljoen. Bij dit bedrag komt nog € 1,3 miljoen aan overdrachtskosten, inclusief registratierechten en kadasterkosten, die verschuldigd zijn wanneer een gebouw van eigenaar verandert (10% van de aankoopprijs). Bovendien liep de huurovereenkomst op dat ogenblik ten einde en wenste de huurder zich niet langer dan deze periode vast te leggen. Om een mogelijke leegstand over 3 jaar te vermijden en aangezien het gebouw gedurende 6 jaar reeds een rendement van 7,5% had opgeleverd, gaven wij er de voorkeur aan het gebouw te verkopen, ondanks het kapitaalverlies van € 1 miljoen, dat grotendeels wordt verklaard door deze zeer hoge overdrachtsbelastingen.



## BELGIË

**Aangekocht op:** 29 juli 2014  
**Verkoopprijs:** € 14 miljoen  
**Minderwaarde:** € 1 miljoen  
**Huurder:** Bridgestone  
**Huoppervlak:** 7.573 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

## HIPERDINO | El Puente

VERKOCHT OP 16 MAART 2021

Na de aankoop van deze 4 supermarkten op de Canarische Eilanden in 2014, heeft CORUM Origin in 2016 onderhandeld over de verlenging van de huurtermijn, en over de verplichting voor de huurder om deze gebouwen vóór 2022 te kopen. Ze werden in vier fasen verkocht. De eerste verkoop vond plaats in juni 2019, de tweede in oktober 2019 en de derde in januari 2020. Deze vierde en laatste verkoop, die plaatsvond in maart 2021, leverde opnieuw een meerwaarde op van € 900.000. Daarmee werd de verkoop van de Hiperdino-supermarkten afgerond, die een totaalrendement van meer dan 10% opleverde.



## SPANJE

**Aangekocht op:** 26 juni 2014  
**Verkoopprijs:** € 7 miljoen  
**Meerwaarde:** € 900.000  
**Huurder:** Hiperdino  
**Huoppervlak:** 3.500 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Winkels

## B&amp;B HOTELS

VERKOCHT OP 17 DECEMBER 2021

Acht hotels, die tussen 2017 en 2018 voor € 36,9 miljoen werden aangekocht, zijn verkocht voor een totaal van € 49,3 miljoen, wat resulteert in een meerwaarde van € 12,4 miljoen. De verkoop vindt plaats in twee fasen: de verkoop van vier hotels op 17 december 2021 en de verkoop van de overige vier hotels in mei 2022, om te voldoen aan de wettelijke minimumperiode van vastgoedeigendom, die is vastgesteld op vijf jaar. CORUM bewijst hiermee dat de hotelvastgoedmarkt, die de afgelopen twee jaar als uitzichtloos werd beschouwd, goede kansen biedt, ook bij verkopen.



**Aangekocht op:** 11 mei 2017  
**Verkoopprijs:** € 15,5 miljoen  
**Meerwaarde:** € 3,7 miljoen  
**Huurder:** B&B Hotels  
**Huoppervlak:** 2.230 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Hotels



## CAMPUS ACADEMY | Nantes

VERKOCHT OP 30 SEPTEMBER 2021

Dit gebouw in Nantes werd oorspronkelijk in 2014 gebouwd voor Audencia, een gerenommeerde business school in Nantes. Na het vertrek van Audencia in 2020, tekenden we een nieuw contract met een particuliere universiteit genaamd Campus Academy. Midi 2i (BPCE-groep) nam kort daarna contact met ons op om aan te geven dat zij het gebouw wilde kopen. Na een jaar van onderhandelingen en juridische procedures hebben we hen het gebouw verkocht voor € 4,7 miljoen, wat een meerwaarde van € 0,2 miljoen opleverde.



## FRANKRIJK

**Aangekocht op:** 19 december 2013  
**Verkoopprijs:** € 4,7 miljoen  
**Meerwaarde:** € 200.000  
**Huurder:** Campus Academy  
**Huoppervlak:** 2.160 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren & Scholen

## GIE TELEAD | Valenciennes

VERKOCHT OP 20 OKTOBER 2021

Dit is een van de eerste aankopen van vastgoedfonds CORUM Origin. De huurder, Gie Telead, is een groep die gespecialiseerd is in particulier afstandsonderwijs en die actief is op zeer uiteenlopende gebieden, van paramedisch tot sales. Het gebouw is gelegen op het Forgeval terrein, een tertiair complex aan de ingang van het stadscentrum van Valenciennes. We moesten werkzaamheden uitvoeren en sommige huurcontracten liepen ten einde. Het was dus een geschikt moment om te verkopen.



**Aangekocht op:** 23 mei 2016  
**Verkoopprijs:** € 2,7 miljoen  
**Meerwaarde:** € 169.000  
**Huurder:** GIE Telead  
**Huoppervlak:** 6.687 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren

## BOUL'PAT | Vendres & Sainte-Luce

VERKOCHT OP 21 OKTOBER 2021

De huurprijs voor deze twee magazijnen, die werden aangekocht met een vaste huurovereenkomst van 12 jaar, lag ver boven de marktprijs. Daarom werden nieuwe onderhandelingen verwacht aan het einde van de huurovereenkomst, met een mogelijke impact op het rendement. Daarnaast beschermden de in 2013 ondertekende huurovereenkomsten de eigenaar tegen uit te voeren structurele werkzaamheden, wat met de nieuwe huurovereenkomst niet langer het geval zou zijn na de inwerkingtreding van de Pinel-wet in 2014. Bovendien hebben deze twee gebouwen geprofiteerd van het enthousiasme van investeerders voor de logistieke sector.



**Aangekocht op:** 28/06 en 19/11 2013  
**Verkoopprijs:** € 14 miljoen  
**Meerwaarde:** € 762.0000  
**Huurder:** Boul'Pat  
**Huoppervlak:** 2.629 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Logistiek

## MULTI-HUURDERS | Marignane

VERKOCHT OP 28 DECEMBER 2021

Dit gebouw, waarin grote spelers uit de luchtvaartsector van de regio (Airbus, Daker Aerospace, Akka, enz.) zijn gevestigd, bevindt zich in een bevoorrechte positie, zowel economisch als geografisch, want het ligt in de onmiddellijke nabijheid van de internationale luchthaven van Marseille Provence. Het heeft geprofiteerd van de belangstelling van investeerders in de industriële sector. Bovendien stond er nog maar 2,5 jaar op de huurovereenkomst. Een potentieel risico van leegstand was dus te verwachten, waardoor de verkoop nog opportuener werd.



**Aangekocht op:** 30 juli 2015  
**Verkoopprijs:** € 6 miljoen  
**Meerwaarde:** € 800.000  
**Huurders:** Airbus, Daker Aerospace...  
**Huoppervlak:** 4.223 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren & Industrie

## MULTI-HUURDERS | Monselice & Vimercate

VERKOCHT OP 29 DECEMBER 2021

Het gebouw in Monselice is een industrieel gebouw. Gekocht in december 2016 voor € 24 miljoen, en verkocht voor € 32 miljoen. Er stond nog 7 jaar op de huurovereenkomst, waardoor de verbintenis van de koper kon worden geconsolideerd. Het gebouw in Vimercate, dat in 2017 werd aangekocht voor € 17,6 miljoen, werd verkocht voor € 19,5 miljoen. De kantoren van ruim 8.000 m<sup>2</sup>, gelegen in een wetenschappelijk centrum, worden verhuurd aan spelers uit de gezondheidszorg. De resterende huurovereenkomst had een looptijd van iets minder dan 3 jaar en er waren werkzaamheden gepland. Door op dit moment te verkopen werd het risico van leegstand en renovatiekosten vermeden. Beide gebouwen profiteerden van de populariteit van de industrie- en de gezondheidszorgsector, die momenteel hoog gewaardeerd zijn en de interesse van investeerders wekken.



**Aangekocht op:** 05/2016 en 12/2017  
**Verkoopprijs:** € 32 en € 19,5 miljoen  
**Meerwaarde:** € 10 miljoen  
**Huurders:** GIMI en Ecolab  
**Huoppervlak:** 48.272 en 8.120 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Logistiek & Zorg

## MULTI-LOCATAIRES | Leiden

VERKOCHT OP 30 JULI EN 17 DECEMBER 2021

Deze twee kantoorgebouwen en wetenschappelijke laboratoria gelegen in het Bio Science Park in Leiden in Nederland zijn sinds 2016 in handen van CORUM Origin. Dit complex ligt in het hart van Europa's grootste centrum van farmaceutische activiteit en profiteerde van de hype die deze sector na de uitbraak van Covid-19 doormaakte: de prijzen in het gebied stegen en het aantal geïnteresseerde investeerders nam toe. De verkoop vond plaats in twee fasen. Het eerste gebouw, aangekocht voor € 13 miljoen, werd in juli verkocht voor € 20 miljoen. Het tweede gebouw werd in december verkocht voor € 21 miljoen, voor een aankoopprijs van € 16 miljoen. De meerwaarde van € 12 miljoen werd rechtstreeks uitgekeerd aan de aandeelhouders van CORUM Origin die ingeschreven waren op het moment van de verkoop.



**Aangekocht op:** 30 maart 2016  
**Verkoopprijs:** € 41 miljoen  
**Meerwaarde:** € 12 miljoen  
**Huurders:** Galapagos, Dr. Reddy's...  
**Huoppervlak:** 4.942 m<sup>2</sup>  
**Sector:** Kantoren & Bioscience



Ik heb CORUM al aan vrienden en familie aanbevolen vanwege de rendabele prestaties. Ik zou ook graag de enorme professionaliteit en beschikbaarheid van mijn adviseur willen benadrukken.

GUILLAIN D.M.

# Financiële gegevens



Wij wijzen u erop dat de genoemde cijfers betrekking hebben op de afgelopen jaren en dat in het verleden behaalde resultaten geen garantie zijn voor de toekomstige resultaten van CORUM Origin



HPE  
Galway - Ierland  
Aangekocht op 29 september 2017

# Het aandeel

Oprichtingsdatum: 6 februari 2012  
Toegankelijk voor het publiek: 6 april 2012  
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 01/01/2021: € 1.090  
Inschrijvingsprijs van het aandeel op 31/12/2021: € 1.090  
Nominale waarde van het aandeel: € 862

De beheermaatschappij garandeert de verkoop van aandelen niet.

## Kapitaalontwikkeling

	2021	2020	2019	2018	2017
Bedrag van het aandelenkapitaal op 31/12 in duizenden €	1.750.614	1.576.288	1.476.906	1.186.729	912.164
Aantal aandelen op 31/12	2.030.869	1.828.633	1.713.342	1.376.716	1.058.195
Aantal aandeelhouders op 31/12	39.020	33.010	30.165	23.284	17.557
Beloning incl. belastingen in duizenden € voor de beheermaatschappij voor de inschrijvingen tijdens het jaar	29.055	17.586	45.093	41.355	35.021
Instapprijs <sup>[1]</sup> op 31/12 in €	1.090	1.090	1.090	1.075	1.060

[1] Prijs betaald door de inschrijver.

## Ontwikkeling van de aandeleprijs

	2021	2020	2019	2018	2017
Inschrijvingsprijs op 01/01	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.075	€ 1.060	€ 1.060
Inschrijvingsprijs vanaf 1 juni	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.090	€ 1.075	€ 1.060
Brutodividend uitgekeerd over het jaar <sup>[1]</sup>	€ 76,62	€ 65,40	€ 67,88	€ 77,68	€ 68,35
Gecumuleerde ingehouden winst per aandeel die recht geeft op dividend	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,01	€ 4,64
Gecumuleerde ingehouden winst per ingeschreven aandeel	€ 0,01	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,01	€ 4,11
Effectief rendement <sup>[2]</sup>	6,60 %	5,77 %	5,65 %	5,57 %	5,53 %
Dividendrendement <sup>[3]</sup>	7,03 %	6,00 %	6,28 %	7,33 %	6,45 %
Ontwikkeling van de aandeleprijs <sup>[4]</sup>	0,00 %	0,58 %	1,40 %	0,73 %	0,67 %

- [1] Het bedrag van het brutodividend per aandeel voor een dividendgerechtigde aandeelhouder op 1 januari van het jaar.  
 [2] Effectief rendement berekend over 10 jaar in 2021 en 5 jaar in voorgaande jaren: het meet het rendement van de investering in een bepaalde periode. Het houdt rekening met de ontwikkeling van de waarde van het aandeel van de in de loop van de periode uitgekeerde dividenden, alsook met de door de belegger betaalde inschrijvings- en beheerkosten.  
 [3] Dividendrendement, gedefinieerd als het brutodividend, vóór Franse en buitenlandse belastingen (betaald door het fonds voor rekening van de aandeelhouder), uitgekeerd voor het jaar N (inclusief het uitzonderlijke interim-dividend en het gedeelte van 1,25% dat als kapitaalwinst is uitgekeerd in 2021) gedeeld door de aandeleprijs op 1 januari van het jaar N. Deze indicator wordt gebruikt om de jaarlijkse financiële prestaties van CORUM Origin te meten (nieuwe berekeningsmethode per 1 januari 2022, toegepast op historische gegevens).  
 [4] Gemiddelde koopprijschommeling van het aandeel in het jaar, het verschil tussen de gemiddelde koopprijs in jaar N en de gemiddelde koopprijs in jaar N-1, gedeeld door de koopprijs in jaar N-1.

# Financiële gegevens

## Kerncijfers

	2021		2020	
	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)	Totaal (in duizenden €)	Per aandeel (in €)
<b>1 - RESULTATENREKENING<sup>[1]</sup></b>				
Baten uit vastgoedactiviteiten	178.348	97,67	166.309	98,19
Resultaat van vastgoedactiviteiten	140.924	77,17	131.447	77,61
Resultaat boekjaar	115.021	62,99	107.322	63,36
<b>2 - BALANSWAARDEN<sup>[2]</sup></b>				
Aandelenkapitaal	1.750.614	862,00	1.576.288	862,00
Totaal eigen vermogen	1.830.110	901,15	1.625.965	889,17
Vastgoed in verhuur	1.863.604	917,64	1.774.536	970,42
Effecten en aandelen van gecontroleerde ondernemingen	170.665	84,04	170.665	93,33
Totaal overzicht van de nettoactiva	1.830.110	901,15	1.625.965	889,17
<b>3 - OVERIGE INFORMATIE<sup>[1]</sup></b>				
Uitkeerbare winst	115.021	62,99	107.322	63,36
Bruto dividend <sup>[3]</sup>	142.409	77,99	110.883	65,40
<b>4 - VASTGOEDPORTEFEUILLE<sup>[2]</sup></b>				
Marktwaaarde van het vastgoed	2.142.241	1.054,84	1.986.651	1.086,41
Boekwaarde	1.830.110	901,15	1.625.965	889,17
Liquidatiewaarde	1.955.042	962,66	1.681.882	919,75
Vervangingswaarde	2.391.207	1.177,43	2.042.768	1.117,10

- [1] De bedragen per aandeel zijn afhankelijk van het gemiddelde aantal dividendgerechtigde aandelen aan het einde van het boekjaar.  
 [2] De bedragen per aandeel zijn afhankelijk van het aantal ingeschreven aandelen aan het einde van het boekjaar.  
 [3] Het uitgekeerde dividend per aandeel bestaat uit het operationeel dividend (€ 62,98) en het uitzonderlijke dividend in verband met uitkering van de winst op de verkopen uit 2020 (€ 15,01).



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

	2021	% v/d totale opbrengsten	2020	% v/d totale opbrengsten	2019	% v/d totale opbrengsten	2018	% v/d totale opbrengsten	2017	% v/d totale opbrengsten
Brutohuurinkomsten	84,17	99,11 %	84,21	98,95 %	88,55	99,06 %	91,89	98,97 %	88,20	98,03 %
Financiële baten <sup>[1]</sup>	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	0,02	0,02 %
Diverse baten	0,75	0,89 %	0,89	1,05 %	0,84	0,94 %	0,96	1,03 %	1,76	1,95 %
Herindeling van lasten	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
<b>TOTALE INKOMSTEN<sup>[2]</sup></b>	<b>84,92</b>	<b>100,00 %</b>	<b>85,10</b>	<b>100,00 %</b>	<b>89,34</b>	<b>100,00 %</b>	<b>92,85</b>	<b>100,00 %</b>	<b>89,97</b>	<b>100,00 %</b>
Beheervergoeding	10,44	12,29 %	10,44	12,27 %	11,03	12,34 %	10,28	11,07 %	10,94	12,16 %
Overige beheerkosten	1,26	1,48 %	1,45	1,70 %	2,17	2,43 %	2,25	2,42 %	1,95	2,16 %
Onderhoudkosten vastgoed	0,56	0,66 %	1,07	1,25 %	1,36	1,52 %	0,59	0,63 %	0,50	0,56 %
Financiële lasten	2,85	3,36 %	2,29	2,69 %	2,24	2,50 %	2,87	3,09 %	1,57	1,75 %
Niet-terugvorderbare huurlasten	4,36	5,13 %	3,94	4,63 %	3,55	3,98 %	2,41	2,59 %	2,72	3,02 %
<b>SUBTOTAAL EXTERNE KOSTEN</b>	<b>19,46</b>	<b>22,91 %</b>	<b>19,19</b>	<b>22,55 %</b>	<b>20,35</b>	<b>22,77 %</b>	<b>18,39</b>	<b>19,81 %</b>	<b>17,68</b>	<b>19,65 %</b>
Netto afschrijvingen <sup>[3]</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto voorzieningen <sup>[3]</sup>	2,50	2,95 %	2,55	2,99 %	3,79	4,24 %	1,31	1,41 %	2,25	2,50 %
<b>SUBTOTAAL INTERNE KOSTEN</b>	<b>2,50</b>	<b>2,95 %</b>	<b>2,55</b>	<b>2,99 %</b>	<b>3,79</b>	<b>4,24 %</b>	<b>1,31</b>	<b>1,41 %</b>	<b>2,25</b>	<b>2,50 %</b>
<b>TOTALE LASTEN<sup>[4]</sup></b>	<b>21,96</b>	<b>25,86 %</b>	<b>21,74</b>	<b>25,54 %</b>	<b>24,14</b>	<b>27,01 %</b>	<b>19,70</b>	<b>21,22 %</b>	<b>19,93</b>	<b>22,16 %</b>
<b>GEWOON RESULTAAT</b>	<b>62,96</b>	<b>74,14 %</b>	<b>63,36</b>	<b>74,46 %</b>	<b>65,25</b>	<b>72,99 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>	<b>70,04</b>	<b>77,84 %</b>
Buitengewoon resultaat	0,03	0,03 %	-	0,00 %	-	-	-	0,00 %	-0,02	-0,02 %
Mutatie ingehouden winst	-0,01	-0,01 %	-	-0,01 %	-	-	-	0,00 %	0,00	-1,67 %
<b>Uitgekeerde winst voor belastingen en sociale lasten</b>	<b>62,98</b>	<b>74,16 %</b>	<b>63,36</b>	<b>74,45 %</b>	<b>65,25</b>	<b>73,00 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>	<b>68,35</b>	<b>75,97 %</b>
<b>Uitgekeerde winst na belastingen en sociale lasten</b>	<b>62,98</b>	<b>74,16 %</b>	<b>63,36</b>	<b>74,45 %</b>	<b>65,25</b>	<b>73,00 %</b>	<b>73,15</b>	<b>78,78 %</b>	<b>68,35</b>	<b>75,97 %</b>

[1] Vóór fiscale heffingen en socialezekerheidsbijdragen.

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

[3] Dotatie opgenomen voor het boekjaar en terugboekingen.

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

**Gebruik van de middelen (in duizenden €)**

	2020	Mutatie	2021
+ Instroom van middelen	1.939.246	223.119	2.162.364
+ Leningen	365.111	-21.442	343.668
- Kosten koper en niet-terugvorderbare btw op beleggingen, ingehouden op de emissiepremie (agio)	77.846	9.748	87.594
- Oprichtingskosten en kosten voor de kapitaalverhoging ingehouden op de emissiepremie (agio)	235.766	29.055	264.821
- Koop/verkoop van gebouwen en gekapitaliseerde werkzaamheden	1.945.201	89.067	2.034.269
+ Winst op de verkoop van activa <sup>[1]</sup>	4	19.815	19.820
<b>NOG TE INVESTEREN MIDDELEN</b>	<b>45.548</b>	<b>93.620</b>	<b>139.168</b>

[1] De winst op de verkopen van dit jaar is volledig uitgekeerd.

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

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

	2021	2020
<b>BESCHIKBAAR SALDO AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>51.049</b>	<b>60.046</b>
<b>BESCHIKBARE MIDDELEN VOOR HET BOEKJAAR</b>		
Winst van het boekjaar	115.021	107.322
Verkoop van activa <sup>[1]</sup>	27.403	3.569
Kapitaalverhoging (netto emissiepremie agio)	184.315	102.600
Mutaties in verplichtingen, exclusief verschuldigd dividend	18.929	99.295
Voorzieningen	11.185	11.648
<b>TOTAAL BECHIKBARE MIDDELEN</b>	<b>356.853</b>	<b>324.433</b>
<b>GEBRUIKTE MIDDELEN IN HET BOEKJAAR</b>		
Mutaties in de realiseerbare waarden	42.002	28.771
Aankopen van vastgoed	89.067	187.073
Niet-uitgekeerd dividend in het vorig boekjaar	7.985	8.734
Interim-dividenden in het boekjaar <sup>[2]</sup>	111.621	102.898
Terugboekingen van afschrijvingen en voorzieningen	5.855	5.954
<b>TOTAAL GEBRUIKTE MIDDELEN</b>	<b>256.530</b>	<b>333.430</b>
<b>WAARDEN BESCHIKBAAR AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>151.372</b>	<b>51.049</b>

[1] Winst op de verkoop van activa, na aftrek van de beheerkosten.

[2] Interim-dividenden 2021 en kapitaalwinst op verkoop 2021.



Nieuwegein - Nederland  
 Aangekocht op 30 november 2021



# De jaarrekeningen

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

	2021		2020	
	Balanswaarden	Geschatte waarden	Balanswaarden	Geschatte waarden
Vastgoed in verhuur - incl. acquisitiekosten	1.863.585	1.965.623	1.774.518	1.814.833
Vastgoed in aanbouw	18	18	18	18
Aandelenbelangen	170.665	176.600	170.665	171.800
Uitgestelde lasten	-	-	-	-
Voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-16.959	-	-14.467	-
<b>TOTALE VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>2.017.309</b>	<b>2.142.241</b>	<b>1.930.734</b>	<b>1.986.651</b>
Vaste activa	-	-	-	-
Huurders en gekoppelde rekeningen	47.040	47.040	35.685	35.685
Overige vorderingen	89.230	89.230	58.054	58.054
Geldmiddelen en kasequivalenten	151.372	151.372	51.049	51.049
Voorzieningen voor risico 's en lasten	-4.447	-4.447	-	-
Financiële schulden	-350.220	-350.220	-369.344	-369.344
Operationele schulden	-121.520	-121.520	-82.164	-82.164
<b>TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-188.545</b>	<b>-188.545</b>	<b>-306.721</b>	<b>-306.721</b>
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>1.346</b>	<b>1.346</b>	<b>1.951</b>	<b>1.951</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.830.110</b>	<b>-</b>	<b>1.625.965</b>	<b>-</b>
<b>GESCHATTE WAARDE NETTOACTIVA<sup>[1]</sup></b>	<b>-</b>	<b>1.955.042</b>	<b>-</b>	<b>1.681.882</b>

[1] Liquidatiewaarde zoals bepaald door artikel L. 214-109 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer (voormalig artikel 11 van wet nr. 70-1300 van 31 december 1970) en artikel 14 van wetsbesluit nr. 71524 van 01/07/1971.

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

	Opening boekjaar op 01/01/2021	Mutaties 2021	Afsluiting boekjaar op 31/12/2021
<b>AANDELENKAPITAAL</b>	<b>1.576.288</b>	<b>174.327</b>	<b>1.750.614</b>
Geplaatst kapitaal	1.576.288	174.327	1.750.614
<b>NETTO EMISSIEPREMIE (AGIO)</b>	<b>49.665</b>	<b>9.988</b>	<b>59.652</b>
Emissiepremie (agio)	362.958	48.792	411.750
Inhouding op emissiepremie (agio)	-313.293	-38.804	-352.097
<b>WAARDERINGSVERSCHILLEN</b>	<b>4</b>	<b>19.815</b>	<b>19.820</b>
<b>RESERVES EN INGEHOUDEN WINST</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>RESULTAAT BOEKJAAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultaat op 31/12/2020	107.322	-107.322	-
Interim-dividenden op 31/12/2020	-107.314	107.314	-
Resultaat op 31/12/2021	-	115.021	115.021
Interim-dividenden op 31/12/2021	-	-115.006	-115.006
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>1.625.965</b>	<b>204.145</b>	<b>1.830.110</b>

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

	31/12/2021	31/12/2020
Gegarandeerde schulden	574.507	714.512
Aangegane verplichtingen inzake vastgoedbeleggingen	879	-
Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten	-	-
Gegeven garanties	-	-
Ontvangen garanties	-186.739	-987.483
Borgstellingen, waarborgsommen	-	-
<b>TOTAAL AANGEGAAN (+) / ONTVANGEN (-)</b>	<b>388.647</b>	<b>-272.971</b>

## ► Resultatenrekening (in duizenden €)

	2021	2020
<b>BATEN UIT VASTGOEDACTIVITEITEN</b>		
Huren	153.694	142.629
Doorberekende lasten	12.515	12.327
Baten uit controlerende belangen	-	-
Aanverwante baten	1.373	1.514
Terugboeking van voorzieningen	1.017	1.807
Herindeling van vastgoedlasten	9.748	8.033
<b>TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED</b>	<b>178.348</b>	<b>166.309</b>
<b>LASTEN VAN VASTGOEDACTIVITEITEN</b>		
Lasten met hun tegenwaarde in baten	12.515	12.327
Werkzaamheden groot onderhoud	-	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.017	1.807
Voorzieningen voor groot onderhoud	5.636	5.166
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	8.458	7.451
Lasten voor uitgevoerde aankopen	9.748	8.034
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	50	78
Afschrijving van controlerende belangen	-	-
<b>TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN</b>	<b>37.424</b>	<b>34.862</b>
<b>RESULTAAT VAN VASTGOEDACTIVITEIT A = (I-II)</b>	<b>140.924</b>	<b>131.447</b>
<b>BEDRIJFSBATEN</b>		
Terugboeking van afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Terugboeking van bedrijfsvoorzieningen	-	-
Herindeling van bedrijfslasten <sup>[1]</sup>	29.055	17.587
Terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen	783	443
<b>TOTAAL I: BEDRIJFSBATEN</b>	<b>29.839</b>	<b>18.030</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Commissies beheermaatschappij <sup>[2]</sup>	48.114	35.273
Overige bedrijfslasten	2.295	2.450
Afschrijvingen op bedrijfsvoering	-	-
Voorzieningen voor bedrijfsvoering	-	-
Afschrijving van dubieuze vorderingen	734	1.398
<b>TOTAAL II: BEDRIJFSLASTEN</b>	<b>51.143</b>	<b>39.121</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT ANDERS DAN VASTGOEDACTIVITEIT B = (I-II)</b>	<b>-21.305</b>	<b>-21.091</b>

[1] De herindeling van bedrijfslasten komt overeen met de inschrijvingscommissies.  
[2] Waarvan de inschrijvingscommissies voor € 29.055 duizend.



## ► Resultatenrekening (in duizenden €) (vervolg)

	2021	2020
<b>FINANCIËLE BATEN</b>		
Dividenden van niet-controlerende belangen	-	-
Baten van rente op lopende rekeningen	-	-
Overige financiële baten	-	-
Terugboeking van voorzieningen voor financiële lasten	-	-
<b>TOTAAL I: FINANCIËLE BATEN</b>	-	-
<b>FINANCIËLE LASTEN</b>		
Rentelasten van leningen	4.653	3.034
Rentelasten van lopende rekeningen	-	-
Overige financiële lasten	-	-
Afschrijvingen	-	-
<b>TOTAAL II: FINANCIËLE LASTEN</b>	4.653	3.034
<b>FINANCIEEL RESULTAAT C = (I-II)</b>	<b>-4.653</b>	<b>-3.034</b>
<b>BUITENGEWONE BATEN</b>		
Buitengewone baten	54	-
Terugboeking van buitengewone voorzieningen	-	-
<b>TOTAAL I: BUITENGEWONE BATEN</b>	<b>54</b>	-
<b>BUITENGEWONE LASTEN</b>		
Buitengewone lasten	-	-
Afschrijvingen en bijzondere voorzieningen	-	-
<b>TOTAAL II: BUITENGEWONE LASTEN</b>	-	-
<b>BUITENGEWOON RESULTAAT D = (I-II)</b>	<b>54</b>	<b>0</b>
<b>NETTORESULTAAT (A+B+C+D)</b>	<b>115.021</b>	<b>107.322</b>





## Toelichting op de jaarrekening

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

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

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

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

### Afwijkingen

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

### Toelichting op de waarderingmethoden

#### Belangrijkste waarderingsgrondslagen voor vastgoed in verhuur

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

#### Marktwaarde van het vastgoed

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

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

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

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

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

#### Waardering van aandelenbelangen in bezit

De aandelen van gecontroleerde ondernemingen die voorkomen in de kolom 'Balanswaarden' van het overzicht van de nettoactiva worden opgenomen tegen de aanschafwaarde (aankoopprijs van de aandelen en bijkomende kosten). De geschatte waarde van aandelen van gecontroleerde ondernemingen is gebaseerd op dezelfde berekeningsmethoden die door de taxateur worden gebruikt voor de waardering van alle vastgoedactiva.

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

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





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

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

	Bruto waarde per 01/01/2021	Toename	Afname	Bruto waarde per 31/12/2021
Grond en vastgoed in verhuur	1.751.144	213.478	124.455	1.840.167
Vastgoed in aanbouw	18	18	18	18
Kosten koper	23.373	1.496	1.451	23.418
Aandelenbelangen	170.665	0	-	170.665
<b>TOTAAL</b>	<b>1.945.201</b>	<b>214.992</b>	<b>125.924</b>	<b>2.034.268</b>

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

	2021	
	Boekwaarden	Geschatte waarden
Lempäälä	18	18
Overige	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

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

	Voorziening op 01/01/2021	Dotatie		Terugboeking		Voorziening op 31/12/2021
		Aangekocht vastgoed	Bestaand vastgoed	Verkocht vastgoed	Bestaand vastgoed	
Bedrag	11.263	301	5.636	784	1.017	15.399

	Startdatum	Bedrag van de voorziening
Verwachte uitgaven voor N +1	01/01/22	13.173
Verwachte uitgaven voor N +2	01/01/23	1.564
Verwachte uitgaven voor N +3	01/01/24	549
Verwachte uitgaven voor N +4	01/01/25	114
Verwachte uitgaven voor N +5	01/01/26	0
<b>TOTAL</b>		<b>15.399</b>

## ► Financiële vaste activa (in duizenden €)

De aandelenbelangen in bezit<sup>[1]</sup> zijn per 31 december 2021 als volgt samengesteld.

Bedrijf in bezit	Koopdatum	Boekwaarde	Geschatte waarde	Aandelenkapitaal	Resultaat 2020	Eigen vermogen	Aangehouden gedeelte
Koy Inari Saariseläntie 7	28/06/2018	8.988	9.200	2,5	-	1.183	100 %
Koy Kemi Hahtisaarekatu 3	28/06/2018	14.383	13.900	2,5	-	1.508	100 %
Koy Kuusamo Kylpylätie 5	28/06/2018	16.389	16.600	2,5	-	868	100 %
Koy Rauma Aittakarinkatu 9	28/06/2018	6.171	7.400	2,5	-	1.505	100 %
Koy Sotkamo Katinkullantie 15	28/06/2018	11.211	10.900	2,5	-	415	100 %
Koy Turku Eerikinkatu 28	28/06/2018	14.420	16.400	2,5	-	1.608	100 %
Skanska HQ	10/07/2018	37.901	40.100	17.963	-	18.374	100 %
Emerald Oulu	19/06/2019	7.706	8.000	473	-	4.122	100 %
Helsinki2	21/02/2020	46.479	46.800	2,5	-	14.266	100 %
Lempäälä	09/11/2020	7.016	7.300	10	-	5.216	100 %
<b>TOTAL</b>		<b>170.665</b>	<b>176.600</b>	<b>18.463</b>	<b>-</b>	<b>49.065</b>	

[1] Gecontroleerd volgens ANC-regelgeving 2016-03.

## ► Overige financiële vaste activa (in duizenden €)

	2020	Betalingen vastgoedbeheerders	Terugbetalingen vastgoedbeheerders	2021
Deposito's en waarborgsommen	732	-	-	732
<b>TOTAAL</b>	<b>732</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>732</b>

## ► Financiële verplichtingen (in duizenden €)

De financiële verplichtingen bedragen € 350.709 duizend en bestaan uit bankleningen (inclusief rente) voor € 343.668 duizend en ontvangen waarborgsommen voor € 7.041 duizend.

Uitsplitsing van balansposten	2021	2020
Leningen	343.668	365.060
Kortlopende rekeningen	-	-
<b>TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>343.668</b>	<b>365.060</b>
<b>TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSSOMMEN</b>	<b>7.041</b>	<b>4.284</b>

## ► Detail van de leningen (in duizenden €)

Uitsplitsing naar resterende looptijd	Tot 1 jaar	[ 1-5 jaar ]	> 5 jaar	Totaal
<b>LENINGEN MET VASTE RENTEVOET</b>	<b>850</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>850</b>
Af te schrijven leningen	850	-	-	850
Leningen "op termijn"	-	-	-	-
<b>LENINGEN MET EEN VARIABELE RENTEVOET</b>	<b>60.000</b>	<b>282.818</b>	<b>-</b>	<b>342.818</b>
Af te schrijven leningen	-	92.818	-	92.818
Leningen "op termijn"	60.000	190.000	-	250.000
<b>TOTAAL</b>	<b>60.850</b>	<b>282.818</b>	<b>0</b>	<b>343.668</b>

## ► Ratio vreemd vermogen/eigen vermogen (in duizenden €)

	2021	2020
Bancaire leningen	€ 343.668	€ 365.060
Vastgoedverplichtingen	€ 0	€ 0
Boekwaarde	€ 1.955.042	€ 1.681.882
Ratio vreemd vermogen/eigen vermogen	18 %	22 %

# Informatie over het eigen vermogen

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

	31/12/2021	31/12/2020
+ Gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoed <sup>[1]</sup>	27.830	3.753
- Reeds betaalde belastingen namens natuurlijke personen	2.490	1.438
- Voorzieningen/vergoedingen van de beheermaatschappij	391	177
- Uitkering over de winst op de verkoop van activa	5.132	2.138
<b>= GEREALISEERDE WINSTEN OF VERLIEZEN OP DE VERKOOP VAN VASTGOED</b>	<b>19.818</b>	<b>0</b>

## ► Resultaat boekjaar (in duizenden €)

	31/12/2021
<b>HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR LUIDT ALS VOLGT:</b>	<b>115.021</b>
Gebruikte ingehouden winst	0
Uitkering van interim-dividenden van januari tot december	115.006
<b>NOG UIT TE KEREN</b>	<b>15</b>

[1] Winsten of verliezen op de verkoop van grond en huurgebouwen hebben het karakter van kapitaalwinst of -verlies en worden opgenomen in een reserverekening. Het verkoopresultaat is gelijk aan het verschil tussen de netto-opbrengst van de verkoop van grond en huurgebouwen na aftrek van de nettoboekwaarde van deze laatste en de gemaakte kosten, rekening houdend met de terugboeking van de voorziening voor groot onderhoud die eerder was gereserveerd voor het verkochte goed of met de ontvangen subsidies.



### ► Waarde van het bedrijf op 31 december 2021

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

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

verhoogd met de vervangingskosten voor het vastgoed.

Deze waarden bedroegen (in duizenden €) voor 2.030.869 aandelen op 31 december 2021.

	2021 (in duizenden €)	2021 per aandeel	2020 (in duizenden €)	2020 per aandeel
Vastgoedbeleggingen	2.017.309	-	1.930.734	-
Overige netto activa <sup>[1]</sup>	-187.199	-	-304.769	-
<b>BOEKWAARDE</b>	<b>1.830.110</b>	<b>€ 901,15</b>	<b>1.625.965</b>	<b>€ 889,17</b>
Marktwaarde van het vastgoed in verhuur	2.142.241	-	1.986.651	-
Overige netto activa <sup>[1]</sup>	-187.199	-	-304.769	-
<b>LIQUIDATIEWAARDE</b>	<b>1.955.042</b>	<b>€ 962,66</b>	<b>1.681.881,81</b>	<b>€ 919,75</b>
Kosten voor de aankoop van het vastgoed van de SCPI op de afsluitingsdatum van het boekjaar <sup>[2]</sup>	150.081	-	142.604	-
Inschrijvingscommissies op het moment van de vervanging	286.084	-	218.282	-
<b>VERVANGINGSWAARDE</b>	<b>2.391.207</b>	<b>€ 1.177,43</b>	<b>2.042.767,84</b>	<b>€ 1.117,10</b>

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

[2] De notariskosten zijn gebaseerd op de taxatiewaarden die wij op 31 december 2021 ontvingen.

## Gebeurtenissen na de balansdatum

De beheermaatschappij blijft de ontwikkelingen in de huidige crisis in Oekraïne volgen, die tot dusver geen significante impact hebben gehad op het vastgoedfonds.

## Informatie over de activa en passiva uit bedrijfsvoering

### ► Vorderingen in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2021	2020
<b>VORDERINGEN HUURDERS</b>		
Vorderingen op huurders	41.759	32.011
Dubieuze vorderingen	9.354	7.796
Afschrijving van de vorderingen op huurders	-4.074	-4.123
<b>TOTAAL</b>	<b>47.040</b>	<b>35.685</b>
<b>OVERIGE VORDERINGEN</b>		
Schulden voortvloeiend uit vaste activa - voorschotten	-	-
Handelsschulden - debiteuren	-	-
Te ontvangen rentes of dividenden	-	-
Overheden en andere collectieve instellingen	86.713	56.455
Vastgoedbeheerders	2.517	1.598
Aandeelhouders-debiteuren	-	-
Vorderingen op de uitkering	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>89.230</b>	<b>58.054</b>
<b>TOTAAL HUURDERS, GEKOPPELDE REKENINGEN EN OVERIGE VORDERINGEN</b>	<b>136.270</b>	<b>93.738</b>

### ► Schulden in detail

Uitsplitsing van de balansposten (in duizenden €)	2021	2020
Leningen	343.668	365.060
Kortlopende bankleningen	-	-
<b>TOTAAL SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN</b>	<b>343.668</b>	<b>365.060</b>
<b>TOTAAL ONTVANGEN WAARBORGSMOMMEN</b>	<b>7.041</b>	<b>4.285</b>
Huurders-crediteuren	7.189	7.718
Leveranciers en gekoppelde rekeningen	4.491	3.986
Overheden en andere collectieve instellingen	87.549	51.898
Vastgoedbeheerders	4.890	4.911
Aandeelhouders-crediteuren	7.660	6.933
Schulden over de uitkering	9.740	6.718
<b>TOTAAL</b>	<b>121.520</b>	<b>82.164</b>

## Informatie over de resultatenrekening

### ► Baten uit vastgoedactiviteiten (in duizenden €)

Huren	153.694
Doorberekende lasten	12.515
Baten uit controlerende belangen	-
Aanverwante baten	1.373
Terugboeking van voorzieningen	1.017
Herindeling van vastgoedlasten	9.748
<b>TOTAAL I: BATEN UIT VASTGOED</b>	<b>178.348</b>

De huren en aan huurders doorberekende kosten vertegenwoordigen 93% van aan de activiteit gerelateerde baten.

De herindeling van vastgoedlasten komt overeen met de mutatierechten.

### ► Lasten van vastgoedactiviteit (in duizenden €)

Lasten met hun tegenwaarde in baten	12.515
Werkzaamheden groot onderhoud	-
Onderhoudskosten voor het vastgoed in verhuur	1.017
Voorzieningen voor groot onderhoud	5.636
Afschrijvingen op en voorzieningen voor vastgoedbeleggingen	-
Overige vastgoedlasten (waarvan financiële lasten)	8.458
Lasten voor uitgevoerde aankopen	9.748
Lasten voor niet-uitgevoerde aankopen	50
Afschrijving van controlerende belangen	-
<b>TOTAAL II: VASTGOEDLASTEN</b>	<b>37.424</b>

De lasten van vastgoedactiviteiten zijn als volgt samengesteld:

- lasten met hun tegenwaarde in baten voor € 12.515 duizend, zijn samengesteld uit aan huurders doorberekende kosten;
- de dotaties voor voorzieningen voor groot onderhoud vertegenwoordigen € 5.636 duizend en moeten gekoppeld worden aan de terugboekingen op voorzieningen voor groot onderhoud ter waarde van € 1.017 duizend.

De andere vastgoedlasten bedragen € 8.458 duizend en komen overeen met niet-terugbetaalde kosten en rentekosten gerelateerd aan de activiteit.



## Bedrijfsbaten

De bedrijfsbaten ter waarde van € 29.839 duizend bestaan uit:

- de post voor de herindeling van bedrijfslasten voor een bedrag van € 29.055 duizend, overeenkomend met de inschrijvingscommissies;
- de post voor terugboekingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen voor een bedrag van € 783 duizend.

## Bedrijfslasten

In overeenstemming met de statuten van de SCPI heeft de beheermaatschappij voor het boekjaar 2021 € 48.114 duizend ontvangen, als volgt uitgesplitst:

- 12,4% exclusief belastingen van de geïncasseerde huurinkomsten exclusief belastingen voor de beheerkosten, zijnde € 19.059 duizend;
- 11,976% exclusief belastingen van de inschrijvingsprijs, zijnde € 29.055 duizend.

De overige bedrijfslasten ter waarde van € 2.295 duizend bestaan uit:

- diverse vergoedingen en kosten, voor € 1.387 duizend;
- belastingen en heffingen, voor € 908 duizend;

# Overige informatie

## ► Niet in de balans opgenomen verplichtingen

### Gegarandeerde schulden (in duizenden €)

Als onderdeel van de leningen voor de gedeeltelijke financiering van aankopen in het boekjaar zijn de kredietgevers echte rechten verleend (retentierecht of hypotheek) op de gefinancierde activa.

Kredietlijn	Type garanties	Activa	Gegarandeerde bedragen
Crédit Agricole - 2014	Ingeschreven hypotheek 5 % / niet-ingeschreven hypotheek 95 %	Lognes	10.000
BPI France - 2014	Ingeschreven hypotheek	Lieusaint / Denain / Les Ulis	35.340
Bayern LB - 2015	Ingeschreven hypotheek	Neu-Isenburg	25.300
BPVF - 2017	Ingeschreven hypotheek	Meudon / Novotel Schipol	68.340
Palatine - 2017	Hypotheekbelofte	Brétigny / Beaune / Amiens / Parc de la Conterie / Saint-Nazaire / Thermes de Foncaude / Hambourg / Vianen / La Haye (KPN) / Eindhoven (Van Gansewinkel) / Venlo (Trends & Trade)	149.562
ING - 2018	Ingeschreven hypotheek	Zoetermeer (Rontgenlaan) / Hoofddorp (Taurusavenue) / Nijmegen (Nieuwe Dukenburgseweg 11) / Rosmalen (Graafsebaan 67) / LEIDERDORP (Simon Smitweg 14-16) / LEIDERDORP_O (Simon Smitweg 18)	120.340
AIB - 2020	Ingeschreven hypotheek	Cork / Galway / JOY_A&B / CORK_VOX / Gorey / Kilmainham / Classon	165.625
<b>TOTAAL</b>			<b>574.507</b>

## Financieel Resultaat

Het financieel resultaat bedraagt € -4.653 duizend en bestaat uit rente op leningen.

## Buitengewoon resultaat

Het buitengewoon resultaat bedraagt € 54 duizend.

## Aangegane/ontvangen verplichtingen inzake financiële instrumenten

Gebruik van dekkingsinstrumenten op 2 kredietlijnen.

Dekkingsinstrumenten	Type	Aanvangsdatum	Gekoppelde lening	Nominaal in miljoenen €	Variabele rente	Uitoefenprijs
Garantietransactie - maximumtarief - CAP	Dekking	26/09/2018	Palatine	120	Euribor 3M	1 %
Garantietransactie - maximumtarief - CAP	Dekking	01/01/2016	Crédit Agricole	5	Euribor 3M	1 %

## Waarborgsommen / onderpanden ontvangen van huurders

De ontvangen garanties komen overeen met de verbintenissen van onze huurders in het geval van niet-betaling.

Het gaat hier om verschillende soorten verbintenissen, namelijk:

- waarborgsom van de moedermaatschappij
- bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur
- bankgarantie ter waarde van 8 maanden huur
- bankgarantie ter waarde van 9 maanden huur
- bankgarantie ter waarde van 12 maanden huur

# Informatie over transacties met verbonden ondernemingen

Geen.

# Informatie over het vastgoed

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

	2021		2020	
	Boekwaarden	Geschatte waarden	Boekwaarden	Geschatte waarden
<b>GROND EN VASTGOED IN VERHUUR</b>				
Kantoren	775.863	855.831	766.964	821.798
Industrie	120.592	110.990	162.309	153.362
Winkels	768.897	805.645	638.781	648.203
Logistiek	101.027	104.825	98.327	96.900
Gezondheidszorg	9.990	7.680	9.990	10.300
Hotels	234.096	257.252	245.033	256.070
<b>TOTAAL</b>	<b>2.010.466</b>	<b>2.142.223</b>	<b>1.921.406</b>	<b>1.986.633</b>



**► Gedetailleerde inventaris**

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k	Boekjaar 2021 in duizenden €
<b>FRANKRIJK</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Parc Faraday, Bâtiment 2, 1 avenue Christian Doppler, 77700 Serris	775	24/07/2012	1.780	90	1.690	1.700
	Lognes, 3/5 allée du Haras, ZAC Le Mandinet 77185 Lognes	4.484	11/12/2013	10.098	754	9.345	10.000
	Les Ulis 1 avenue du Pacifique 91940 Les Ulis	17.620	20/06/2014	18.889	1.308	17.581	19.700
	Meudon 5-7 rue Jeanne Braconnier 92360 Meudon	6.446	26/01/2016 31/01/2017	12.389	1.119	11.269	12.300
	Technoparc de l'Aubinière Bâtiment V 11 av des Améthystes 44300 Nantes	675	30/11/2012	1.171	71	1.100	740
	Parc de la Conterie 2 12 rue Léo Lagrange 35131 Chartres-de-Bretagne	1.304	15/11/2013	2.228	93	2.135	2.300
	Val Plaza ZAC du Val d'Orson 35770 Vern-sur-Seiche	9.306	04/06/2014 10/06/2015 30/11/2015 23/06/2016	15.519	1.005	14.514	13.700
	Denain 4/6 allée du 24 juillet 1712 59220 Denain	1.770	07/06/2013	3.629	79	3.550	3.040
	LIMAY - Zone Industrielle Les Grands Vals 78520 Limay	-	15/09/2017	12.853	255	12.597	18.200
<b>KANTOREN/WINKELS</b>							
	Lieusaint, rue de la Mixité 77127 Lieusaint	5.568	23/12/2014	13.177	901	12.276	12.600
<b>INDUSTRIE</b>							
	Saint-Nazaire ZAC de Brais Îlot 7 44600 Saint-Nazaire	7.092	25/06/2014	7.415	266	7.150	6.500
<b>ZORG</b>							
	Thermes de Foncaude 34990 Juvignac	4.401	20/09/2013	10.517	527	9.990	7.680
<b>HOTELS</b>							
	Brétigny 7 route des champcueils 91220 Brétigny	1.018	25/06/2014	1.875	146	1.729	1.790
	Beaune 1 rue André Ampert 21200 Beaune	1.181	25/06/2014	1.565	125	1.441	1.512
	Amiens, ZAC de l'Arc 80330 Longueau	1.186	25/06/2014	2.892	212	2.681	2.930
<b>WINKELS</b>							
	Amnéville Centre Commercial Le Marché des Thermes 57360 Amnéville	468	31/10/2012	1.156	-	1.156	470
	Torcy, bd du Huit mai 71210 Torcy	1.738	22/03/2013	1.960	89	1.872	1.900

...

**► Gedetailleerde inventaris (vervolg)**

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k	Boekjaar 2021 in duizenden €
<b>PORTUGAL</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	SAOLAZARO Rua Augusto Veloso 140 Braga	8.600	09/02/2018	4.740	349	4.392	4.700
	GAVETO. PORTO - Largo Mompilher 22-24 - Porto	2.338	09/02/2018	5.127	368	4.759	5.000
<b>WINKELS</b>							
	Avenida da Liberdade n° 678-7121 Braga	2.170	11/04/2014	4.530	380	4.150	4.900
	Gandra, Mazedo parish, Moncao council Moncao						
	Estrada Municipal 627 Molelos 3460 - 482 Tondela						
	Av. Mesquita Gaviao n° 206 - Lugar Da Torre 4730-010 Vila Verde	22.607	19/12/2014	31.148	2.447	28.700	35.700
	Pia dos neves - Freguesia de S. Joao 4815 Vizela Vila Nova de Cerveira council						
	Rua da Boavista n° 292 Lugar de Barrancas	6.934	05/04/2019	8.519	589	7.930	8.700
<b>NEDERLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Rontgenlaan 75 2719 DX Zoetermeer	16.295	01/09/2015	32.222	2.222	30.000	27.105
	Simon Smitweg 14-16 2353 GA Leiderdorp	1.935	25/04/2016	5.486	386	5.100	5.385
	Ingenieur DS Tuijnmanweg 1 d-3-5 4131 PN Vianen	6.687	23/05/2016	8.805	605	8.200	7.670
	Manplein 55 2516 CK La Haye	19.559	23/09/2016	40.435	2.635	37.800	43.895
	Laan op Zuid 391-469 3072 Rotterdam	24.270	07/12/2016	51.395	3.395	48.000	50.830
	Olympus, Simon Smitweg 18, 2353GA Leiderdorp	2.721	20/01/2017	7.564	94	7.470	7.570
	Eindhoven Flight Forum 240 5657 DH	8.740	14/04/2017	17.206	1.031	16.175	14.075
	Hoofddorp, Taurusavenue 111 2132 LS, Hoofddorp	17.257	20/06/2017	51.127	3.527	47.600	57.775
	Rosmalen - Heijmans Graafsebaan 67 5248 JT Rosmalen	8.209	02/03/2018	14.734	984	13.750	15.120
	Hoofddorp - The Red Office - Wegalaan 30-46 2132 JC- Hoofddorp	3.890	01/06/2018	6.295	395	5.900	5.720
	Fascinatio Boulevard 1302 Capelle A/D IJssel	8.040	15/06/2020	16.212	976	15.236	16.500
	Hogeweg 123 Zaltbommel	5.231	15/06/2020	7.930	479	7.452	7.680
	Bloemlaan 4 - Hoofddorp	3.674	30/06/2020	8.536	601	7.935	7.710
	Vareseweg 105-109 Rotterdam	6.663	10/02/2021	8.212	662	7.550	7.535
	Ringwade 1-49 Nieuwegein	26.465	01/12/2021	47.653	3.653	44.000	48.005

...



**Gedetailleerde inventaris (vervolg)**

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2021 in duizenden €
<b>WINKELS</b>							
	Nieuwe Dukenburgseweg 11 - 6435 AD - Nijmegen	6.210	28/04/2015	7.168	468	6.700	7.385
	Floralaan 31 - 5928 RD Venlo	20.027	12/01/2016	15.953	953	15.000	18.210
	Breda - Steenakker Grenssteen 1-19 - 4815 PP Breda	20.757	18/06/2018	20.133	1.377	18.756	20.825
	Capelle aan den IJssel Hoofdweg 46 - 2908 LC Capelle aan den IJssel	9.599	28/12/2018	12.042	682	11.360	11.840
	Bergschenhoek Leeuwenhoekweg 2 2661 CZ - Bergschenhoek	8.914	28/12/2018	10.536	596	9.940	10.000
	Bastiaansplein Delft	12.854	15/11/2019	40.842	2.392	38.450	35.740
	Hermitage - Zaandam 1-140	12.771	23/12/2019	27.907	1.657	26.250	29.035
<b>HOTELS</b>							
	12 Taurus Avenue 2132LS Hoofddorp	17.554	24/06/2015	46.494	682	45.813	56.040
	La Haye Indigo	2.580	10/11/2016	9.922	922	9.000	11.380
<b>INDUSTRIE</b>							
	Oosterhout Everdenberg 50, 4902 TT, Oosterhout	6.828	29/12/2017	5.494	344	5.150	5.000
<b>LOGISTIEK</b>							
	Oosterhout Everdenberg 14 - Oosterhout	5.385	29/01/2021	2.915	215	2.700	3.425
<b>DUITSLAND</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Kapuzinerstrasse 3-11-41061 Monchengladbach	10.948	13/05/2015	13.325	1.075	12.250	7.400
	Friedrich Ebert Damm 124-134, 22047, Hambourg	23.887	22/09/2015	46.681	2.617	44.064	43.000
<b>KANTOREN</b>							
	Siemenstrasse 10 63263 Neu Isenburg	8.400	17/10/2014	19.214	1.314	17.900	25.300
	EUROPARK, Wilhelm Fay Strasse 31-37, 65936 Francfort	47.950	30/07/2015	75.869	5.378	70.491	85.000
<b>HOTELS</b>							
	Moxy Frankfurt Airport, Am Weiher 1, Kelsterbach	5.254	29/03/2019	22.024	1.762	20.262	20.200
	Bonner straÙe 59	4.721	31/01/2019	20.445	1.745	18.700	18.100
<b>SLOVENIË</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Nemcavci 66,9000 Murska Sobota	6.547	11/09/2015	7.250	200	7.050	6.151
<b>LOGISTIEK</b>							
	Ljubjana (Logistique et bureaux) Zgornji Brnik 130F 4210 - Brnik Aerodrom	37.136	01/11/2018	57.263	194	57.069	58.200
	Zgornji Brnik 301 Brnik Aerodrom	7.731	12/02/2020	6.076	73	6.003	6.100
<b>IERLAND</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Old Kinsale Road Co. Cork	4.100	04/04/2016	8.480	305	8.175	7.500
	Tesco Retail Store	8.109	20/09/2019	22.123	1.373	20.750	21.100
	Kilbarry Road Junction Outer Ring Road Waterford	10.376	20/11/2020	5.305	405	4.900	5.000

**Gedetailleerde inventaris (vervolg)**

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2021 in duizenden €
<b>KANTOREN</b>							
	Voxpro, Loughmaton Technology Park Mahon T12 TD93, Cork	11.387	26/05/2017	17.916	566	17.350	17.725
	Joyce Court block A&B Talbot Street, D01 FV59 Dublin	6.097	31/10/2017	14.770	1.020	13.750	17.400
	Galway - HPE - Ballybane Road - NE2 2003 - Galway	8.327	29/09/2017	21.503	1.503	20.000	24.000
	One Kilmainham Square	6.680	18/12/2019	36.748	2.748	34.000	35.900
	Classon House	7.062	18/12/2019	31.642	2.392	29.250	28.800
<b>SCHOLEN</b>							
	The Steelworks Block B Dublin	2.251	10/01/2020	9.101	751	8.350	8.200
<b>ESTLAND</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Kangelaste Prospekt 29 20607 Narva	13.542	21/06/2017	16.770	70	16.700	15.500
<b>LOGISTIEK</b>							
	Puusepa tee 4	28.164	04/01/2019	28.946	53	28.893	29.800
<b>LETLAND</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Riga (Bureau / Commerce / Logistique) Toma Iela 4 - 76614 Harju Maakond	9.350	17/12/2018	14.595	145	14.450	15.000
<b>LITOUWEN</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Ukmergès ste, 373	21.671	30/08/2019	25.663	18	25.645	26.900
	Vakarinis aplinkelis 8	21.821	22/11/2019	22.462	62	22.400	24.000
	Silutes Highway 28 Klaipèda	21.669	28/01/2021	21.859	20	21.839	22.900
	Maksimiskiu str. 5 - Vilnius	30.762	28/01/2021	35.911	21	35.890	37.200
<b>ITALIË</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Castel, Via Salecito 1 40013 Castel Maggiore	17.402	06/10/2017	20.554	423	20.130	21.100
	Curtatone, Via Donatori di Sangue 2, 46010 Levata	3.605	06/10/2017	3.581	90	3.491	3.400
	Misterbianco Corso Karl Marx 13 95045 Misterbianco	10.567	06/10/2017	15.985	333	15.652	16.000
	Modena Via Virgilio 51 41123 Modena	11.964	06/10/2017	10.971	235	10.736	11.700
	Osimo via dell'industria 27, 60027 Osimo	4.248	06/10/2017	5.513	128	5.385	5.500
	Parma Largo Ambra Cacciari 7a, 43122 Parma	10.017	06/10/2017	9.914	214	9.700	10.200
	Rimini Via Tolemaide 130 47900 Rimini	5.228	06/10/2017	5.596	130	5.466	5.500
	Surbo Via Francia 23 73010 Surbo	11.641	06/10/2017	10.478	225	10.252	10.500
	Vent Via S Rocco - Fraz Bevera, 18039 Ventimiglia	5.297	06/10/2017	8.322	134	8.188	8.800
	Via Giordano Bruno n° 69 and 69b	6.693	08/05/2019	9.086	488	8.598	10.900
	Zona Industriale, Strada Olbia	12.138	08/05/2019	16.170	867	15.303	18.600
	Via Pinerolo n° 15	5.066	08/05/2019	6.786	374	6.412	6.900
	Via della Tollegna snc Vigliano Biellese (BI)	4.054	18/05/2020	4.498	282	4.215	4.600



**Gedetailleerde inventaris (vervolg)**

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2021 in duizenden €
<b>KANTOREN</b>							
	Venise - Via Terraglio 17 30174 - Venezia	22.100	29/10/2018	19.506	1.006	18.500	22.500
	Strada, 5	13.136	28/06/2019	19.131	386	18.745	21.200
	Via dei Boccadelli 19-21 Roma	13.423	16/12/2020	16.567	567	16.000	17.900
	Casalecchio di Reno Via Isonzo 55 - Bologna	9.275	30/11/2021	16.806	406	16.400	19.700
	Via Caterina Troiani n° 71/75 - Roma	3.273	27/10/2021	7.342	492	6.850	9.700
<b>KANTOREN/INDUSTRIE</b>							
	Viale Europa 2 24040 Stezzano	33.826	08/11/2016	63.873	2.846	61.028	66.200
<b>LOGISTIEK</b>							
	Strada Della Bandita SNC	11.400	20/12/2019	6.534	170	6.363	7.300
<b>FINLAND</b>							
<b>WINKELS</b>							
	Pori Horninkatu 1, 28100 Pori	6.142	27/11/2017	9.872	492	9.380	9.900
	Forum, Raahe Rakentajankatu 6 92130 Raahe	4.820	05/12/2017	5.361	231	5.130	5.300
	Forum, Loviisa Porvoonkatu 2 07900 Loviisa	2.520	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Orivesi Kaajantie 1 35300 Orivesi	2.508	05/12/2017	3.416	146	3.271	3.400
	Forum, Kauhava Kauppatie 86 62200 Kauhava	4.928	05/12/2017	5.499	230	5.269	5.500
	Lahti Kartanonkatu 2 - Jalkarannantie 1 Lahdenkatu 2 - 15110 Lahti	1.760	19/12/2017	4.281	221	4.060	4.600
	Hämeensaarentie 7	10.289	23/05/2019	21.501	851	20.650	22.200
	Kauppakatu 10	9.836	23/05/2019	16.660	660	16.000	16.700
	Alasintie 8	4.072	19/06/2019	7.754	48	7.706	8.000
	Tyynenmerenkatu 11 Helsinki	17.556	21/02/2020	47.450	971	46.479	46.800
	RealPark, Realparkinkatu 3 Lempäälä	5.725	09/11/2020	7.256	240	7.016	7.300
<b>KANTOREN</b>							
	Lahti - BW Tower Askonkatu 2 - 15100 Lahti	7.776	20/06/2018	22.077	1.102	20.974	19.000
	Helsinki - Skanska HQ Nauvontie 18 - 280 - Helsinki*	9.129	10/07/2018	37.948	47	37.901	40.100
<b>HOTELS</b>							
	Capman - Kemi Hahtisaarenkatu 3 94100 Kemi*	5.495	28/06/2018	14.444	60	14.383	13.900
	Capman - Rauma Aittakarinkatu 9 26100 Rauma*	4.000	28/06/2018	6.231	60	6.171	7.400
	Capman - Turku Eerikinkatu 28-30 20100 Turku*	7.200	28/06/2018	14.481	60	14.420	16.400
	Capman - Katinkulta Katinkullantie 15 88610 Vuokatti*	4.723	28/06/2018	11.271	60	11.211	10.900
	Capman - Kuusamen Kylpyläntie 5 93600 - Kuusamo*	12.100	28/06/2018	16.449	60	16.389	16.600
	Capman - Saariselke Saariseläntie 7 99830 - Saariselkä*	10.001	28/06/2018	9.109	121	8.988	9.200

**Gedetailleerde inventaris (vervolg)**

Regio	Sector	Oppervlak in m <sup>2</sup>	Aankoop datum	Prijs inclusief mutatierechten & makelaarskosten in duizenden €	Rechten, belastingen & kosten koper in duizenden €	Prijs excl. rechten, belastingen en k.k.	Boekjaar 2021 in duizenden €
<b>BELGIË</b>							
<b>KANTOREN</b>							
	Medialaan 50 - Vilvoorde	18.868	09/12/2020	28.345	2.660	25.685	30.000
<b>HOTELS</b>							
	Pelikanstraat 10-16 2000 Anvers	6.580	02/06/2016	17.016	2.319	14.697	18.900
<b>SPANJE</b>							
<b>HOTELS</b>							
	Mollet, av. Rabassaires 46 08100 Mollet del Valles	2.048	11/05/2017	4.451	39	4.412	5.300
	Granollers, Calle Valldoríolf 1 08520 Granollers	3.009	11/05/2017	3.538	38	3.500	4.700
	Viladecans Avenida Olof Palme 24 08840 Viladecans	3.000	11/05/2017	13.551	48	13.503	15.000
	Fuenlabrada, Calle de Valparaiso 6 28944 Fuenlabrada	5.143	11/05/2017	4.347	50	4.297	5.500
	Urb Playa Serena	26.166	07/02/2020	23.136	636	22.500	21.500
<b>INDUSTRIE</b>							
	Route de Villena Km 8 30510 Yecla	23.904	10/05/2016	25.067	844	24.223	15.400
	Yecla 2 - Calle Ctra. de Villena, 8 - 30510 Yecla	14.341	05/06/2018	14.712	582	14.130	9.200
<b>WINKELS</b>							
	Ribadeo - N-634, KM 555 27710 Ribadeo	7.719	09/03/2018	9.439	212	9.227	11.840
	Carretera de Valencia 220	10.883	13/09/2019	7.734	234	7.500	8.200
	Calle Valencia 24	29.041	27/03/2020	4.801	106	4.695	5.330
	Avenida Del Litoral, 4	7.445	27/03/2020	4.352	95	4.257	4.370
	Carretera de Madrid Cartagena 130	15.389	27/03/2020	8.216	212	8.004	8.410
	N. 8.142 of the Land Registry n. 1 of Moncada	5.520	27/03/2020	3.546	80	3.466	3.630
	Av. Tèxtil 56	6.723	27/03/2020	4.400	97	4.303	4.400
	Ctra. Valencia-Barcelona 46	7.491	27/03/2020	3.489	78	3.411	3.800
	Carretera N-340, Allosa de Ranos 27	8.518	27/03/2020	4.973	108	4.865	5.170
	Bahia Azul - Avenida Monserrat Caballé Malaga	62.020	30/06/2021	23.089	733	22.357	24.500
<b>TOTAAL</b>		<b>1.377.510</b>		<b>2.109.087</b>	<b>98.621</b>	<b>2.010.466</b>	<b>2.142.223</b>

\* Kapitaalinvesteringen waarover zeggenschap wordt uitgeoefend.

**Beheerkosten**

Beheerkosten	Percentage	Grondslag	Bedrag 2021
Inschrijvingscommissie	11,96 % (incl. belastingen)	Inschrijvingsprijs voor kapitaalverhogingen	€ 29.055 duizend
Beheervergoeding in de eurozone	12,4 % (excl. belastingen)	Geïnde huren (excl. bel.) en netto financiële baten	€ 19.059 duizend
Overdrachtscommissie aandelen	€ 240	Vast bedrag voor elke overdracht	n/s
Commissie over de vermogenswinst op vastgoed	Verkoopprijs < € 5 mln: 1 % (incl. belastingen) Verkoopprijs > € 5 mln: 0,75 % (incl. belastingen)	Nettoverkoopprijs indien een meerwaarde wordt gerealiseerd	€ 391 duizend
Commissie voor toezicht en controle op de uitvoering van werkzaamheden	1 % (excl. belastingen)	Bedrag van de werkzaamheden	€ 0 duizend



Geen ander  
vastgoedfonds begrijpt  
wat jullie wel begrijpen.

MICHEL M.

# Verslagen en conceptbesluiten voorgelegd aan de Algemene Aandeelhouders Vergadering

SKANSKA  
Helsinki - Finland  
Aangekocht op 10 juli 2018



# Verlagen

## Verslag van de beheermaatschappij

### Belangrijkste kenmerken op 31 december 2021

• Aandelenkapitaal	€ 1.751 miljoen
• Dividend 2021 (per aandeel)	€ 76,62
• IFI-waarde 2021* (per aandeel)	€ 959,59

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

• Kapitalisatie (op basis van de inschrijvingsprijs)	€ 2.214 miljoen
• Aantal aandelen	2.030.869
• Aantal aandeelhouders	37.271
• Raming van het dividend 2022 (per aandeel)	€ 65,40

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

Elk aangekocht pand is in de loop van de maand december 2021 getaxeerd. Deze taxatie is het resultaat van een vastgoedanalyse op locatie, een onderzoek naar de markt met vergelijkbaar vastgoed en het bestuderen van de

juridische documenten van het gebouw (huurovereenkomst, technische documenten etc.).

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

### Ontwikkeling van de huuropbrengsten en -lasten

De huuropbrengsten vertegenwoordigen bijna 100 % van de totale inkomsten van de SCPI op 31 december 2021.

De lasten bestaan hoofdzakelijk uit:

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

De totale netto lasten vertegenwoordigen 26% van de door de CORUM Origin gefactureerde huren.

### ► Bezettingsgraad

Mutaties en leegstand	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	1.324.640	1.297.138	1.146.609	992.538	786.247
Leegstand (m <sup>2</sup> )	80.321	53.816	16.158	2.875	3.898
Fysieke bezettingsgraad <sup>[1]</sup>	94,72 %	96,4 %	99,3 %	99,7 %	99,61 %
Financiële bezettingsgraad <sup>[2]</sup>	96,34 %	97,3 %	98,9 %	99,5 %	99,58 %

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

### Leegstand per 31 december 2021, waarbij in alle gevallen wordt onderhandeld over nieuwe huurovereenkomsten:

- 3 winkelpanden van totaal 468 m<sup>2</sup> in Amnéville
- 1 winkelpand van totaal 2.438 m<sup>2</sup> in Lieusaint
- 1 winkelpand van totaal 350 m<sup>2</sup> in Torcy
- 4 panden van totaal 4.583 m<sup>2</sup> in Hamburg
- 3 panden van totaal 675 m<sup>2</sup> in Technoparc
- 3 winkelpanden van totaal 38.245 m<sup>2</sup> in Yecla
- 4 panden van totaal 474 m<sup>2</sup> in Dublin - Joyce's Court
- 2 panden van totaal 933 m<sup>2</sup> in Hoofddorp - Red Office
- 1 winkelpand van totaal 200 m<sup>2</sup> in Vilvoorde
- 2 panden van totaal 4.940 m<sup>2</sup> in Zaandam
- 3 winkelpanden van totaal 491 m<sup>2</sup> in Dublin - Classon House
- 1 pand van totaal 4.077 m<sup>2</sup> in Val Plaza
- 1 pand van totaal 7.092 m<sup>2</sup> in Saint-Nazaire
- 1 pand van totaal 2.170 m<sup>2</sup> in Braga
- 1 pand van totaal 221 m<sup>2</sup> in Rotterdam - BAM
- 1 pand van totaal 4.400 m<sup>2</sup> in Juvignac
- 1 pand van totaal 619 m<sup>2</sup> in Delft
- 2 panden van totaal 377 m<sup>2</sup> in Parc Faraday
- 1 pand van totaal 335 m<sup>2</sup> in Rome Caterina
- 2 panden van totaal 1.865 m<sup>2</sup> in Bologna
- 1 pand van totaal 5.368 m<sup>2</sup> in Nieuwegein

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

	Kantoren	Winkels	Industrie	Zorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	3	0	2	1	0	0	6
Europa	38	35	5	0	4	12	94
TOTAAL	41	35	7	1	4	12	100

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

	Kantoren	Winkels	Industrie	Zorg	Logistiek	Hotels	TOTAAL
Frankrijk	3	0	2	0	1	0	6
Europa	29	43	8	0	5	9	94
TOTAAL	32	43	10	0	6	9	100



Nieuwegein - Nederland  
Aangekocht op 30 november 2021



# Verslag van de Raad van Toezicht

Geachte mevrouw, geachte heer,

Conform de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij het genoegen u ons rapport met betrekking tot de jaarrekening en het beheer van de maatschappij te presenteren voor het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten.

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

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

Op 7 maart 2022 is de Raad van Toezicht bijeengekomen om de bedrijfsactiviteit en de boekhouding die u wordt gepresenteerd te controleren, met name de aan de beheermaatschappij betaalde vergoedingen.

CORUM Origin heeft 243 miljoen euro opgehaald in 2021, een bedrag dat in lijn is met de beleggingsmogelijkheden. Op 31 december 2021 bedroeg de kapitalisatie van CORUM Origin 2,214 miljard euro en telde het vastgoedfonds 37.271 aandeelhouders.

In 2021 bedroegen de door de aandeelhouders aan de beheermaatschappij betaalde inschrijvingscommissies 29,055 miljoen euro. De beheerkosten bedroegen 19,059 miljoen euro.

Wij hebben geen aanmerkingen op de gecontroleerde jaarrekening, na kennis te hebben genomen van het Accountantsverslag, die zich ertoe verbinden de jaarrekeningen van onze vennootschap zonder voorbehoud goed te keuren.

In 2021 is de ontwikkeling van de investeringen, voornamelijk in het buitenland, voortgezet met de acquisitie van acht vastgoedobjecten voor een totaalbedrag van 214 miljoen euro, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. Het in 2021 aangekochte vastgoed is in gebruik als winkels (64 %), kantoren (35 %), en industrie (1 %). Het gemiddelde aanvangsrendement voor deze beleggingen is 7,7 %, inclusief mutatierechten en makelaarskosten. De gemiddelde resterende vaste looptijd van de huurcontracten voor nieuwe huurders is 8 jaar.

In 2021 werden tevens negen vastgoedobjecten verkocht en is een meerwaarde van 27,5 miljoen euro uitgekeerd aan de aandeelhouders.

De portefeuille van de SCPI is op 31 december 2021 verdeeld over dertien landen uit de eurozone: 27 % in Nederland, 14 % in Italië, 12 % in Finland, 10 % in Duitsland, 8 % in Ierland, 7 % in Spanje, 6 % in Frankrijk, 5 % in Litouwen, 3 % in Slovenië, 3 % in Portugal, 2 % in België, 2 % in Estland en 1 % in Letland. Bij elkaar hebben de panden waaruit de vastgoedportefeuille is opgebouwd een waarde van € 2,142 miljard euro.

De sinds de oprichting van uw SCPI gevolgde beleggingsstrategie heeft het mogelijk gemaakt een zeer significante diversificatie te bereiken, zowel wat betreft geografische ligging als type vastgoed. Opgemerkt moet worden dat de portefeuille bijna volledig is verhuurd, met een fysieke bezettingsgraad van 94,72 % (d.w.z. gemiddelde fysieke bezettingsgraad per kwartaal (cumulatieve oppervlakte van de in gebruik zijnde panden/cumulatieve oppervlakte van de verhuurde panden)) en een financiële bezettingsgraad van 96,34 % (d.w.z. cumulatieve financiële bezettingsgraad per kwartaal (gefactureerde huren/factureerbare huren)).

Uw fonds blijft op de gehele Europese vastgoedmarkt beleggingskansen aangrijpen. De sterke groei van de kapitalisatie van CORUM Origin wordt nog altijd beheerst, waarbij 99 miljoen euro van het opgehaald kapitaal op 31 december 2021 niet geïnvesteerd is.

Naast de aan de Gewone Algemene Vergadering voorgelegde besluiten met betrekking tot de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen, wordt voorgesteld dat de Buitengewone Algemene Vergadering:

- het maximum statutaire kapitaal van CORUM Origin te verhoogt tot drie miljard euro;
- de statuten van CORUM Origin actualiseert overeenkomstig de geldende regelgeving, met name wat betreft de formaliteiten voor de kennisgeving van verpandingen (overeenkomstig de hervorming van de effectenwet die in september 2021 plaatsvond en op 1 januari 2022 in werking is getreden).

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

Wij danken u voor uw aandacht en het vertrouwen in uw Raad van Toezicht.

## DE RAAD VAN TOEZICHT

# Het accountantsverslag inzake de jaarrekening over het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten

Aan de aandeelhouders,

## Oordeel

In het kader van de taak die ons is opgedragen door de Algemene Aandeelhoudersvergadering hebben wij de jaarrekening van de SCPI CORUM Origin gecontroleerd met betrekking tot het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten, zoals bijgesloten bij dit verslag.

Wij verklaren dat de jaarrekening, gelet op de regels en principes die in Frankrijk gelden voor financiële verslag-legging, regelmatig en oprecht zijn en een getrouw beeld geven van het bedrijfsresultaat over het afgelopen boekjaar en van de financiële situatie en de activa van de SCPI aan het einde van dit boekjaar.

## Basis voor het oordeel

### Referentiesysteem van de audit

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

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

### Onafhankelijkheid

We hebben onze auditopdracht uitgevoerd in overeenstemming met de onafhankelijkheidsvereisten die op ons van toepassing zijn, gedurende de periode van 1 januari 2021 tot de datum van ons verslag, en in het bijzonder hebben we geen diensten aangeboden die niet zijn toegestaan door de ethische code behorend bij het beroep van accountant.

## Onderbouwing van de beoordelingen

De wereldwijde crisis in verband met de COVID-19-pandemie heeft bijzondere omstandigheden geschapen voor de opstelling en controle van de rekeningen van dit jaar. Deze crisis en de uitzonderlijke maatregelen die in het kader van de noodtoestand in de gezondheidszorg zijn genomen, hebben immers talrijke gevolgen voor de SCPI's, hun investeringen en de waardering van de overeenkomstige activa en passiva.

Het is in deze complexe en veranderende context dat wij u, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen L.823-9 en R.823-7 van het Franse wetboek van koophandel met

betrekking tot de verantwoording van onze beoordelingen, ervan in kennis stellen dat de meest significante beoordelingen die wij beroepshalve hebben uitgevoerd, betrekking hebben op de geschiktheid van de toegepaste boekhoudbeginselen, de redelijkheid van de gebruikte significante ramingen en de algemene presentatie van de rekeningen, met name wat betreft:

- de naleving van de algemene beoordelingsbeginselen die gevolgd zijn voor het opstellen van de jaarrekening, gepresenteerd in het eerste deel van de bijlage;
- de naleving van de boekhoudkundige principes en methoden die van toepassing zijn op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), zoals bepaald in het besluit van 26 april 1995, gewijzigd door het besluit van 14 december 1999 ter goedkeuring van CRC-verordening 99-06 van 23 juni 1999;
- de naleving van de boekhoudkundige principes en methoden die van toepassing zijn op Franse vastgoedbeleggingsmaatschappijen (Sociétés Civiles de Placement Immobilier, SCPI), zoals bepaald in ANC-regelgeving 2016-03, bekrachtigd door het besluit van 7 juli 2016;
- de bedragen die zijn vermeld in de kolom "geschatte waarden" van het overzicht van de nettoactiva, en meer specifiek de waarden van vastgoedbeleggingen: ons werk bestond uit het kennisnemen van de procedures die door de beheermaatschappij zijn geïmplementeerd en het beoordelen van de redelijkheid van de gehanteerde aanpak om deze actuele waarden vast te stellen.

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

## Audit van het verslag van de beheermaatschappij en andere documenten die aan de aandeelhouders zijn verzonden

Ook hebben wij de specifieke, wettelijk voorgeschreven controles uitgevoerd op grond van de professionele auditnormen die van toepassing zijn in Frankrijk.

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



positie en de jaarrekening.

Wij bevestigen de getrouwheid en consistentie met de jaarrekening met betrekking tot de betalingstermijnen vermeld in artikel D. 441-4 van het Franse wetboek van koophandel.

### Verantwoordelijkheden van de directie en de met ondernemingsbestuur belaste personen voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

De jaarrekening is opgesteld door de beheermaatschappij.

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

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

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

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

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

Opgesteld te Parijs, op 16 maart 2022

Cailliau Dedouit et associés  
Accountants

Stéphane LIPSKI

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

inzake het boekjaar dat op 31 december 2021 is afgesloten

Geachte mevrouw, geachte heer,

In onze hoedanigheid van accountant van het vastgoedfonds presenteren wij ons rapport over de overeenkomsten tussen verbonden partijen conform artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer.

Op grond van artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer zijn wij in kennis gesteld van de overeenkomsten die voor goedkeuring onderworpen werden aan uw Algemene Aandeelhoudersvergadering.

Het is niet onze opdracht naar overeenkomsten te zoeken, maar op basis van de aan ons verstrekte informatie u in te lichten over de eigenschappen en de essentiële voorwaarden van deze overeenkomsten waarvan wij kennis hebben genomen, zonder verplicht te zijn de gepastheid en gegrondheid te beoordelen. U dient zelf krachtens voornoemd artikel L. 214-106 het belang voor de totstandkoming van deze overeenkomsten voor de goedkeuring ervan te beoordelen.

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

informatie te controleren met hun bronnen.

Op grond van artikel L. 214-106 van de Franse wet op geld- en effectenverkeer zijn wij in kennis gesteld van de volgende overeenkomsten die in de loop van het jaar zijn gesloten. Deze overeenkomsten zijn ter goedkeuring aan de Algemene Aandeelhoudersvergadering voorgelegd:

- Beheervergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op een percentage (13,2% inclusief belastingen) van de geïnde huren (exclusief belastingen) en de netto baten over de periode. Op 31 december 2021 is de beheervergoeding € 19.058.625,41;
- Inschrijvingscommissie. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (11,976% inclusief belastingen) van elke nieuwe inschrijving. Op 31 december 2021 is de inschrijvingscommissie € 29.055.463,02;
- Commissie over vermogenswinst. Deze commissie is gebaseerd op een percentage (0,75 % incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als deze hoger dan of gelijk is aan € 5 miljoen en op een percentage (1 % incl. belastingen) van de netto verkoopprijs als deze lager is dan € 5 miljoen. Op 31 december 2021 is de commissie over vermogenswinst € 390.512,50. Fait à Paris, le 16 mars 2022

Cailliau Dedouit et associés  
Accountants

Stéphane LIPSKI





# Compliance en Internal Audit Report

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

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

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

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

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

### Risicobeheer

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

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

### De opzet van de interne controle

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

Het ingevoerde controlesysteem steunt op drie niveaus:

Het bestaande controlesysteem is gebaseerd op drie niveaus:

- **op het eerste niveau** operationele controles, uitgevoerd door het personeel van de operationele diensten

- **op het tweede niveau** permanente controles uitgevoerd door het interne controleteam, het centrale punt van het systeem voor naleving en interne controle, dat belast is met de betrekkingen met de toezichthoudende autoriteit (de Autorité des marchés financiers) en dat regelmatig verslag uitbrengt over zijn werkzaamheden en aanbevelingen aan de directie en de bestuursorganen;
- **op het derde niveau** periodieke controles, los en onafhankelijk van permanente controles, die alle activiteiten en risico's van de beheermaatschappij en de beheerde fondsen bestrijken volgens een jaarlijks auditplan. Het auditcomité presenteert ook zijn werkzaamheden en aanbevelingen aan het management en de bestuursorganen en zorgt ervoor dat regelmatig verslag wordt uitgebracht over de resultaten van de auditopdrachten, dat de processen in verband met het fondsbeheer worden gecontroleerd en dat een onafhankelijk advies wordt uitgebracht over de risicopositie van de beheermaatschappij.

De inspecties worden uitgevoerd volgens een jaarlijks inspectieplan en kunnen worden aangepast of versterkt naar gelang van de ontwikkeling van de activiteit en van de regelgeving. In het controleplan 2021 zijn derhalve nieuwe wettelijke verplichtingen opgenomen, waaronder bijvoorbeeld de vereisten van de Europese verordening (UE) 2019/2088, bekend als "Sustainable Finance Disclosure" (SFDR), die op 10 maart 2021 in werking is getreden.

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

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

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

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

Het interne controleteam, dat verantwoordelijk is voor dit systeem, ziet toe op en evalueert de toereikendheid en doeltreffendheid van de bestaande systemen en beleidslijnen.

Zij zorgt ervoor dat de operationele procedures worden toegepast en gecontroleerd, en dat de aanbevelingen die naar aanleiding van de uitgevoerde controles worden gedaan, worden geformuleerd en opgevolgd.

### De organisatie van Compliance

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

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

Alle contractuele documenten, evenals alle promotionele of informatieve documenten, moeten worden onderworpen aan een verplichte analyse a priori. De bestudering van de documentatie van CORUM Origin wordt gearchiveerd in een softwareprogramma dat het mogelijk maakt de overeenkomsten of afwijzingen van de naleving te registreren.

Bovendien heeft het compliance-team een systeem voor de verwerking van schadeclaims opgezet waarmee het de aanvragen van elk van onze klanten afzonderlijk kan controleren. Ook worden de externe fraudes van de potentiële slachtoffers aan een specifieke follow-up onderworpen. CORUM zorgt ervoor dat haar aandeelhouders en prospects op de hoogte zijn van de beste praktijken en reflexen om zich te beschermen tegen het risico van fraude. In het kader van haar opdracht om beleggers te beschermen, werkt de Autorité des marchés financiers bovendien regelmatig de zwarte lijst van niet-toegestane en frauduleuze websites bij. Zij heeft ook een waarschuwing aan beleggers en een persbericht over zwendel gepubliceerd, alsmede een AMF PROTECT EPARGNE-detectie-instrument.

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

### Regelgevingsondersteuning voor operationele teams

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

In het kader van het bestaande opleidingsplan krijgt elke werknemer die een specifieke functie aanvaardt, bij zijn indiensttreding een op maat gesneden ethisch interview. Alle medewerkers hebben ook opleiding en bewustmaking gekregen voor het jaar 2021, met name de jaarlijkse opleiding over de strijd tegen het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

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

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

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

De beheermaatschappij integreert geen ESG-criteria in het beheer van het fonds in de zin van de SFDR-verordening. Bij de selectie van nieuwe beleggingen voor de SCPI houdt CORUM Asset Management niettemin rekening met een aantal criteria die het relevant acht op het vlak van duurzaamheid, zonder dat deze overwegingen met betrekking tot criteria op het vlak van milieu, maatschappij en goed bestuur ("ESG-criteria") een verbintenis van de beheermaatschappij inhouden.

### De uitdagingen van 2022

In het digitale tijdperk blijft CORUM Asset Management instrumenten inzetten die de digitalisering van haar systeem mogelijk maken, met name controles op het eerste en tweede niveau. Voor de controlecampagne van 2022 is een intern controle-instrument opgezet om de controleplannen van alle entiteiten op uniforme wijze te documenteren, een auditspoor bij te houden en de uitvoeringsgraad van de controles in real time te kunnen volgen.

### Wijzigingen in de regelgeving

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

Het jaar 2021 werd ook gekenmerkt door de operationele invoering van de 5e Europese richtlijn betreffende de bestrijding van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, die de risicogebaseerde benadering bij het aangaan van een relatie met een cliënt, huurder of tijdens vastgoedtransacties heeft versterkt.



Ook de Algemene Verordening Gegevensbescherming heeft een sterke impact gehad op het systeem in 2021, met de versterking van de IT-beveiliging in een context van thuiswerken en de sterke digitalisering van processen en relaties met derden. De plicht om partners te informeren en de bescherming van persoonsgegevens vormen de kern van onze dagelijkse zorg, evenals de beveiliging van de gegevens van onze cliënten. Daarom is het regelmatig herziene beleid inzake gegevensbescherming beschikbaar op de website.

### Aanvullende informatie (SFDR verordening en taxonomie)

De SCPI van CORUM Origin houdt niet tegelijkertijd rekening met sociale, milieu- en bestuurlijke kwaliteitscriteria. De beleggingen die aan dit financieel product ten grondslag liggen, houden geen rekening met de criteria van de Europese Unie voor ecologisch duurzame economische activiteiten.

### Beheer van liquiditeit en schulden

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

De Gecombineerde Algemene Vergadering van 7 april 2016 heeft het maximumbedrag aan bankleningen of voorschotten in rekening-courant dat de beheermaatschappij voor rekening van de vennootschap kan aangaan, vastgesteld op € 690 miljoen en heeft de vennootschap toegestaan alle waarborgen te verstrekken die nodig zijn voor het aangaan van deze leningen, met name in de vorm van hypotheek of dekkingsinstrumenten, tot een limiet van 40 % van de geschatte waarde van de vastgoedactiva, vermeerderd met de aangetrokken middelen na aftrek van de kosten die nog niet geïnvesteerd zijn. De schuldratio van CORUM Origin bedroeg op 31 december 2021 17 %.

### Beheer van het eigen vermogen

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

### Onafhankelijke taxatie

Een onafhankelijke taxateur is aangesteld voor een onafhankelijke taxatie van de activa van de fondsen. CORUM Origin doet eerst een beroep op een taxateur die voldoet aan alle eisen en garanties van de bedrijfstat. Deze taxeert om de

vijf jaar het vastgoed in bezit en actualiseert deze waarden in de vier volgende jaren. Vervolgens worden het vastgoed en de financiële activa (een uiterst kleine component) op onafhankelijke wijze getaxeed op grond van de procedures zoals vereist in de regelgeving en uitgevoerd door CORUM Asset Management, los van de beheerteams.

### Informatie aan de aandeelhouders

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

### Beloningsbeleid

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

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

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

De totale bruto vergoedingen van al het personeel van de beheermaatschappij bedroeg in het boekjaar € 5.664.000 bruto voor 56 begunstigen. Dit bedrag bestaat uit voor 78 % uit vaste vergoedingen en voor 22 % uit variabele vergoedingen. De bruto vergoedingen van het genoemde personeel (beheerders, leidinggevend, senior managers, risiconemers, verkooppersoneel) in de zin van de AIFM-richtlijn 2011/61/UE bedraagt € 693 duizend (€ 937 duizend in 2020), waarvan 25 % bestemd is voor medewerkers waarvan de activiteiten invloed hebben op het risicoprofiel van de SCPI CORUM Origin.

# Conceptbesluiten voorgelegd aan Gecombineerde Algemene Vergadering van 19 april 2022

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

## Voor de Gewone Algemene Vergadering

### Eerste besluit

Na voorlezing van de verslagen van de Beheermaatschappij, de Raad van Toezicht en de Accountant, keurt de Gewone Algemene Vergadering al deze verslagen in hun geheel goed, evenals de voorgelegde jaarrekening over het boekjaar dat afgesloten is op 31 december 2021, waaruit een nettoresultaat blijkt van € 115.021.030,38 en een nominaal aandelenkapitaal van € 1.750.614.495,26.

De Gewone Algemene Vergadering verleent decharge aan de Beheermaatschappij en de Raad van Toezicht voor hun taken.

### Tweede besluit

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

Nettoresultaat op 31 december 2021	€ 115.021.030,38
Ingehouden winst	€ 8.194,45
Beschikbaar resultaat	€ 115.029.224,83
Dividend	€ 115.005.949,20
Ingehouden winst na bestemming	€ 23.275,63

### Derde besluit

De Gewone Algemene Vergadering stemt in met de boekwaarde, de liquidatiewaarde en de vervangingswaarde zoals ze worden voorgesteld, te weten:

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Boekwaarde	€ 1.830.109.762,82	€ 901,15
Liquidatiewaarde	€ 1.955.041.924,00	€ 962,66
Vervangingswaarde	€ 2.391.206.889,45	€ 1.177,43

### Vierde besluit

De Gewone Algemene Vergadering neemt, na lezing van het bijzonder verslag van de Accountant over de overeenkomsten tussen verbonden partijen conform artikel L.214-106 van het Code monétaire et financier (Franse wetboek op geld- en effectenverkeer), akte van dit verslag

en keurt de inhoud ervan goed.

### Vijfde besluit

De Gewone Algemene Vergadering besluit tot uitkering van het positieve saldo van de post «meerwaarde/minderwaarde uit de verkoop van vastgoed» van € 27.402.817,00 bruto, oftewel € 20.878.259,68 netto, door de Beheermaatschappij in drie termijnen uitbetaald in de vorm van interim-dividend, overeenkomstig de bepalingen van artikel 34 van de statuten, op basis van het aantal aandelen waarop op 31 juli 2021, 31 oktober 2021 en 31 december 2021 is ingeschreven en betaald aan de aandeelhouders die deze aandelen bezitten.

### Zesde besluit

**De honorering van de leden van de Raad van Toezicht blijft ongewijzigd**

Conform artikel 18 van de statuten stelt de Gewone Algemene Vergadering op voorstel van de beheermaatschappij een globale beloning vast van € 4.000 die toegekend wordt aan de Raad van Toezicht in de vorm van presentievergoedingen voor het jaar 2021. Elk lid van de Raad van Toezicht ontvangt een presentievergoeding, waarvan de jaarlijkse hoogte vastgesteld wordt door de Gewone Algemene Vergadering en die verdeeld worden onder de leden, naar rato van hun aanwezigheid op de vergaderingen. De leden van de Raad van Toezicht hebben in het kader van hun functie en op vertoon van de bewijsstukken ook recht op reiskostenvergoeding.

### Zevende besluit

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering van de besluit tot verhoging van het statutair kapitaal tot € 3.000.000, stelt de Gewone Algemene Vergadering de maximale hoogte van de leningen of voorschotten in rekening-courant die de Beheermaatschappij op naam van CORUM Origin mag aangaan vast op € 1.200.000.000 en geeft toestemming om alle garanties te verlenen, in het bijzonder hypotheek en dekkingsinstrumenten die nodig zijn voor de inschrijving op deze leningen.

Het bedrag van de leningen moet worden opgenomen binnen een maximale bandbreedte van 40% van de taxatiewaarde van het vastgoed, vermeerderd met de instroom van nog niet geïnvesteerde middelen, na aftrek van kosten.

### Achtste besluit

De Gewone Algemene Vergadering geeft alle bevoegd-



heden aan de houder van het origineel, een uittreksel of een kopie van deze onderhandse akte waarin de beslissingen van de Algemene Vergadering zijn opgenomen om alle wettelijk voorgeschreven en reglementaire formaliteiten en publicaties uit te voeren die hieruit voortvloeien of hiervan het gevolg zijn.

## Voor de Buitengewone Algemene Vergadering

### Negende besluit

Verwijzing naar de geldende regelgeving betreffende het doel van de SCPI zonder wijziging van het doel en het beheer van de SCPI

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor te verwijzen naar artikel L.214-114 van het Code monétaire et financier (Franse wetboek op geld- en effectenverkeer), dat de activiteiten specificeert die vastgoedbeleggingsmaatschappijen mogen uitvoeren in verband met het beheer van vastgoed in verhuur. De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor artikel 2 van de statuten als volgt te wijzigen:

#### « ARTIKEL 2 - DOEL

Het doel van de vennootschap is de verwerving en het beheer van vastgoed in verhuur in Frankrijk en de eurozone. In het kader van dit beheer kan zij de verrichtingen uitvoeren waarin artikel L.214-114 van het Code monétaire et financier (Franse wetboek op geld- en effectenverkeer) voorziet, d.w.z. alle soorten werkzaamheden uitvoeren met betrekking tot deze onroerende goederen, met name werkzaamheden in verband met hun bouw, renovatie, onderhoud, herstel, verbetering, uitbreiding, reconstructie of aanpassing aan milieu- of energienormen, en uitrusting of voorzieningen verwerven die nodig zijn voor het gebruik van de onroerende goederen. Zij kan daarnaast vastgoed verkopen, mits zij dit niet heeft aangekocht met als doel om het door te verkopen en zolang dergelijke overdrachten niet gebruikelijk worden. Tevens kan zij belangen verwerven in:

- aandelen in personenvennootschappen die niet zijn toegelaten tot de handel in een gereguleerde markt in de zin van artikel 4, lid 1, punt 21, van Richtlijn 2014/65/EU en die niet zijn opgenomen in een erkende, voor het publiek toegankelijke en regelmatig functionerende markt («georganiseerde markt») en waarvan de aandeelhouders aansprakelijk zijn voor de schulden als die hoger zijn dan hun inbreng, waarvan de activa hoofdzakelijk bestaan uit vastgoed dat verworven of gebouwd is voor verhuur en waarvan de overige activa vlottend zijn;
- in société civiles de placement immobilier (SCPI) (burgerlijke vennootschappen voor onroerende belegging), aandelen of deelbewijzen in ICBE's of vergelijkbare naar buitenlands recht opgerichte entiteiten.»

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt ook voor om de financiële producten (deposito's, contanten en contracten die financiële termijninstrumenten vormen) waarin CORUM

Origin mag beleggen te specificeren en aan artikel 2 een nieuw lid toe te voegen, dat als volgt luidt:

« De beheermaatschappij mag ook beleggen in deposito's en in contanten, alsmede in contracten die financiële futures vormen, met het oog op de bescherming van haar vermogen, mits deze contracten betrekking hebben op dekkingsverrichtingen. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

### Tiende besluit

Verhoging van het statutaire maximumkapitaal

De Buitengewone Algemene Vergadering, stemmend onder de voorwaarden van quorum en meerderheid, besluit het maximum statutair kapitaal te verhogen van € 2.000.000.332 tot € 3.000.000.000 en artikel 6.2 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen, dat nu als volgt luidt:

#### « 6.2 Statutair aandelenkapitaal

Het statutaire kapitaal is vastgesteld op maximaal drie miljard euro (€ 3.000.000.000). De statuten staan de Beheermaatschappij toe het maatschappelijk kapitaal te verhogen tot dit maximumbedrag van drie miljard euro (€ 3.000.000.000) door de creatie van nieuwe aandelen, zonder enige verplichting om dit bedrag binnen een bepaalde termijn te bereiken. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

### Elfde besluit

Versoepeling van de vorm van het aandeelhouderschap-certificaat

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor om de voorwaarden met betrekking tot het bewijs van inschrijving in het aandeelhoudersregister van de vennootschap te versoepelen en artikel 9 van de statuten dienovereenkomstig te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

#### « ARTIKEL 9 - AANDELEN

[...] De Beheermaatschappij geeft aan elke aandeelhouder een certificaat af waaruit blijkt dat hij in dit register is ingeschreven. Dit certificaat is geen verhandelbaar effect. In geval van verlies, diefstal, vernietiging of niet-ontvangst van het certificaat, dient de aandeelhouder een verklaring van verlies aan de Beheermaatschappij te overleggen. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

### Twaalfde besluit

Verduidelijking van de datum van vaststelling van de aansprakelijkheid van elke aandeelhouder, die beperkt blijft tot zijn aandeel van het kapitaal

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor te verduidelijken dat de grenzen van de aansprakelijkheid van

elke aandeelhouder jegens derden worden vastgesteld op de datum van het schadegeval, en niet op de datum van zijn eerste inschrijving op CORUM Origin. Bijgevolg stelt de Buitengewone Algemene Vergadering voor artikel 10 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

#### « ARTIKEL 10 - RECHTEN EN PLICHTEN VOORTVLOEIEND UIT DE AANDELEN

[...] 2. De aandeelhouders kunnen slechts aansprakelijk gesteld worden nadat de vennootschap vruchteloos rechtmatig vervolgd werd.

De aansprakelijkheid van iedere aandeelhouder jegens derden kan niet hoger zijn dan zijn aandeel in het kapitaal op de dag van de rechtsvordering, krachtens artikel L.214-89 van het Code monétaire et financier (Franse wetboek op geld- en effectenverkeer) en in afwijking van artikel 1857 van het Frans Burgerlijk Wetboek. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

### Dertiende besluit

Vereenvoudiging van de voorwaarden voor verpanding van aandelen voor aandeelhouders die deze op krediet financieren

De Buitengewone Algemene Vergadering, stemmend onder de voorwaarden van quorum en meerderheid, stelt voor om de bepalingen betreffende de formaliteiten voor het verlenen van pandrechten te wijzigen, overeenkomstig de geldende regelgeving, en om artikel 13 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

#### « ARTIKEL 13 - VERPANDING VAN AANDELEN

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 1866 van het Frans Burgerlijk Wetboek: "De aandelen kunnen verpand worden onder de voorwaarden voorzien in de laatste alinea van artikel 2355 van het Frans Burgerlijk Wetboek." »

### Veertiende besluit

Vereenvoudiging van de procedures voor de terugtrekking van een aandeelhouder

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor om de uitstapprocedures van de aandeelhouders van CORUM Origin af te stemmen op die van de andere door de Beheermaatschappij beheerde SCPI's en om artikel 14 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

#### « ARTIKEL 14 – TERUGTREKKING VAN EEN AANDEELHOUDER

[...] Aan de vennootschap te verzenden bescheiden De aandeelhouder die zich wenst terug te trekken, dient zijn kennisgeving aan de Beheermaatschappij te richten per gewone brief of via enig ander middel met ontvangstbevestiging. Deze aandelen zullen geannuleerd worden. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

### Vijftiende besluit

Details van de taken en bevoegdheden van de Beheermaatschappij bij het beheer van de SCPI

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor om de bevoegdheden en taken van de Beheermaatschappij in overeenstemming te brengen met de marktpraktijk en om artikel 16 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt: •

#### « ARTIKEL 16 – TAKEN EN BEVOEGDHEDEN VAN DE BEHEERMAATSCHAPPIJ

[...] De Beheermaatschappij heeft met name (maar niet uitsluitend) de volgende bevoegdheden:

- beheer en vertegenwoordiging van de vennootschap jegens derden en alle autoriteiten,
- voorbereiding en organisatie van de veranderlijkheid van het kapitaal onder de voorwaarden zoals bepaald door artikel 6 en 7, en met name de voorwaarden voor het verwerven van nieuwe aandelen, alsmede het bedrag van de emissiepremie en de betalingsvoorwaarden,
- verwerving van vastgoed in het kader van de bedrijfsdoelstelling, ondertekening van koopakten, de vennootschap verplichten alle in deze akten bepaalde lasten en voorwaarden te vervullen, betaling van de prijs, vervulling van alle formaliteiten van openbaarmaking en in ruimere zin al het nodige te doen, en algemener om de goede uitvoering van de investeringsprogramma's te verzekeren,
- Organiseren van de overdracht van de activa,
- alle huurovereenkomsten te sluiten, volgens de door haar nuttig geachte looptijd, prijs, lasten en voorwaarden,
- inning van alle aan de vennootschap verschuldigde bedragen en betaling van alle bedragen die zij verschuldigd mocht zijn, alle rekeningen met alle crediteuren en debiteuren afsluiten, verlening van kwijting en decharge,
- afsluiting van verzekeringsovereenkomsten,
- voeren van alle gerechtelijke procedures, zowel in de hoedanigheid van eiser als van verweerder,
- besluiten over en uitvoering geven aan alle onderhoud-, reparatie-, verbetering-, uitbreiding- en reconstructiewerkzaamheden van het vastgoed van de onderneming en hiertoe alle definitieve offertes en opdrachten (laten) opstellen,
- opening van en transacties mogelijk maken op alle giro- en bankrekeningen,
- het geven van opdrachten om tegoeden op de bank te blokkeren of vrij te geven: het opstellen, ondertekenen, aanvaarden, endosseren en betalen van alle cheques en overschrijvingsopdrachten voor de werking van deze rekeningen en, in algemenere zin, het beheren van de kasmiddelen van de vennootschap,
- voeren en ontvangen van de correspondentie van de vennootschap en afhaling op het postkantoor van alle aangetekend verstuurd brieven en pakjes,
- vaststelling van de rekeningen en voorlegging daarvan aan de Algemene Aandeelhoudersvergaderingen,
- oproepen en leiden van Algemene Aandeelhoudersvergaderingen, vaststellen van de agenda en uitvoeren van



de besluiten daarvan.

- Zij kiest domicilie waar dat nodig is. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

#### Zestiende besluit

**Afschaffing van de overdrachtscommissie ten bedrage van € 240,00. Wijziging van de commissie over de vermogenswinst op vastgoed: de commissie van de beheermaatschappij wordt alleen verhoogd tot 5% van de verkoopprijs in geval van een minimummeerwaarde van 5%.**

**De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor om de volgende elementen van artikel 17 van de statuten te wijzigen:**

- De titel wordt hernoemd tot «Kosten en vergoedingen» in plaats van « Vergoeding van de beheermaatschappij»;
- Toevoeging van de subrubrieken «a) Beheerscommissie» en «b) Andere kosten» aan afdeling 2, dienovereenkomstig hernoemd tot «Beheerscommissie en andere kosten»;
- Toevoeging van de aard van andere kosten dan die welke in de beheerscommissie zijn opgenomen, en in het bijzonder van de uitsplitsing tussen de kosten ten laste van CORUM Origin enerzijds en de kosten ten laste van de Beheermaatschappij anderzijds;
- Afschaffing van de overdrachtscommissie van € 240,00 bij de verkoop van aandelen;
- Vaststelling van de commissie over de vermogenswinst op vastgoed op 5% van de verkoopprijs, uitsluitend ingeval een meerwaarde van meer dan 5% wordt gerealiseerd, teneinde de commissie over de vermogenswinst op vastgoed beter af te stemmen op de belangen van de beleggers. Ter herinnering: deze commissie bedraagt momenteel 0,75% (voor alle verkopen van meer dan 5 miljoen euro), vanaf de eerste euro meerwaarde.

In het licht van het voorgaande stelt de Algemene Vergadering voor artikel 17 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

« **Artikel 17 – KOSTEN EN VERGOEDINGEN**  
[...] 2. Beheerscommissie en andere kosten  
a) Beheerscommissie  
[paragraaf ongewijzigd]

#### b) Andere kosten

Indien de geldende wettelijke voorschriften of een bevoegde toezichthoudende autoriteit zulks voorschrijven, wordt het bedrag van de kosten vermeld in de verkoopdocumenten die in de betrokken landen van distributie worden gebruikt. In voorkomend geval wordt het bedrag van de kosten vermeld in de contractuele voorwaarden die voor de distributie in de verschillende landen moeten worden vastgesteld.

- Alle volgende kosten worden gedragen door de SCPI, die ze rechtstreeks betaalt:

- de kosten met betrekking tot de verwerving van, en de rechten op, vastgoed en de verhuur daarvan, waaronder

met name de registratiekosten, de belastingen en kosten die betaald moeten worden over de verwerving van vastgoed, de emolumenten van notarissen en opstellers van akten, - de inrichtingskosten, inclusief de honoraria van architecten of ontwerp bureaus, evenals de overige eventuele kosten, - de kosten voor het technisch beheer, het onderhoud, de reparatie of de wijziging van het vastgoed, - de verzekeringen, belastingen en heffingen, het verbruik van nutsvoorzieningen en in algemene zin alle lasten op vastgoed, - de kosten van oproeping en organisatie van de algemene vergaderingen en de raad van toezicht en van kennisgeving aan de aandeelhouders, - de kosten van de leden van de Raad van Toezicht, - de kosten van de accountants, - de kosten voor taxaties en geschillen, - de kosten van de bewaarder, - de kosten van openbaarmaking, drukwerk en verzending van alle informatieve documenten aan de aandeelhouders, - de bijdragen, het lidmaatschapsgeld of premies voor voogdij-instellingen en beroepsorganisaties.

- De kosten van de toezichthouder komen ten laste van de beheermaatschappij.

#### 3. Overdrachtscommissie

Voor de overdracht van aandelen, evenals voor kosteloze mutaties (donaties / nalatenschappen), ontvangt de beheermaatschappij geen commissie. Bovendien is de overdracht van aandelen onder bezwarende titel onderworpen aan een registratierecht op de door de koper te betalen aankoopprijs van 5%, of 3% indien 50% of meer van de activa van de vennootschap zich buiten Frankrijk bevinden. »

#### 4. Commissie over de vermogenswinst op vastgoed

Een commissie over de vermogenswinst wordt uitsluitend ingehouden door de beheermaatschappij wanneer een meerwaarde wordt gegenereerd. De commissie zal gelijk zijn aan 5% BTW van de nettoverkoopprijs indien de meerwaarde groter is dan 5% van de verkoopprijs. Deze commissie, die is vrijgesteld op grond van artikel 135, lid 1, onder g), van Richtlijn 2006/112/EG van de Raad van 28 november 2006, zal worden ingehouden op de dag van ondertekening van de slotakte. »

De rest van het artikel blijft ongewijzigd.

#### Zeventiende besluit

**De statuten in overeenstemming brengen met de geldende regelgeving**

De Buitengewone Algemene Vergadering stelt voor om de achterhaalde verwijzingen naar het statuut van de Accountants uit de statuten te schrappen en om artikel 23 van de statuten te wijzigen, dat voortaan als volgt luidt:

« **ARTIKEL 23 – TAKEN EN BEVOEGDHEDEN**

De Accountants certificeren de regelmatigheid en juistheid

van de inventaris en de boekhouding van de vennootschap. Zij hebben permanent tot taak de rekeningen van de vennootschap, de regelmatigheid en juistheid van de aan de aandeelhouders verstrekte informatie te controleren en toe te zien dat de gelijkheid tussen hen nageleefd wordt. De Accountants kunnen op elk gewenst moment van het jaar, alleen of tezamen, alle controles uitvoeren die zij nuttig achten en zich ter plaatse alle stukken laten overleggen die zij nodig achten voor de uitvoering van hun taak. Zij worden opgeroepen de vergadering waarin de Beheermaatschappij de jaarrekening vaststelt van het afgelopen boekjaar, evenals alle Algemene Vergaderingen, bij te wonen. Zij beschikken voor de vervulling van hun taak over de door L.234-2 van het Frans Wetboek van Koophandel bepaalde rechten. Er kan geen herwaardering plaatsvinden van de activa zolang er geen speciaal verslag van de Accountants aan de Algemene Vergadering voorgelegd en door haar goedgekeurd wordt. »

#### Achttiende besluit

**Toevoeging van een nieuwe titel en een nieuw artikel over de taak van de bewaarder**

In overeenstemming met de geldende regelgeving en met het oog op harmonisatie, stelt de Buitengewone Algemene Vergadering voor een nieuw artikel toe te voegen, dat als volgt luidt:

« **TITEL VI – BEWAARDER**

#### ARTIKEL 25 – TAAK VAN DE BEWAARDER

De Bewaarder ziet toe op de regelmatigheid van de besluiten van de SCPI en de Beheermaatschappij. Zo nodig neemt hij de conservatoire maatregelen die hij passend acht. »

Alle titels en artikelen die op het bovenstaande artikel volgen, worden dienovereenkomstig hernummerd.

#### Negentiende besluit

De Buitengewone Algemene Vergadering geeft alle bevoegdheden aan de houder van het origineel, een uittreksel of een kopie van deze onderhandse akte waarin de beslissingen van de Algemene Vergadering zijn opgenomen om alle wettelijk voorgeschreven en reglementaire formaliteiten en publicaties uit te voeren die hieruit voortvloeien of hiervan het gevolg zijn.

## CORUM Origin

CORUM Origin, een Franse vastgoedbeleggingsmaatschappij (Société Civile de Placement Immobilier, SCPI) met veranderlijk kapitaal, is opgericht op 6 februari 2012 en is toegankelijk voor het publiek sinds 6 april 2012.

#### Samenstelling Raad van Toezicht

- Dhr. Stéphane TORTAJADA - Voorzitter
- Mevr. Alizée BLIN - Lid
- Dhr. Daniel DAUDE - Lid
- Dhr. Olivier DAVY - Lid
- Dhr. Paul GUADAGNIN - Lid
- Dhr. José MACHADO - Lid
- Dhr. Gabriel ROSNOBLET - Lid
- SCI Immobilière de l'Aqueduc vertegenwoordigd door Mevr. Elisabeth CLASQUIN - Lid

De mandaten van drie jaar van de leden van de Raad van Toezicht verstrijken tijdens de Algemene Aandeelhouders-vergadering waarop de jaarrekening van het boekjaar 2023 wordt behandeld.

#### CORUM Origin

Handels- en vennootschapsregister van Parijs 749 907 507  
1 rue Euler  
75008 Parijs  
Visum AMF SCPI nr. 12-17 d.d. 24 juli 2012

## Taxateur

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE  
167 quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Het mandaat van dit bedrijf verstrijkt op de datum waarop de Algemene Aandeelhoudersvergadering de jaarrekening goedkeurt van het boekjaar dat op 31 december 2025 wordt afgesloten.

## Beheermaatschappij

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

## Accountants

Hoofdaccountant:  
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS  
19 rue Clément Marot  
75008 Parijs, Frankrijk

#### Plaatsvervangend accountant:

Rémi Savournin  
19 rue Clément Marot  
75008 Parijs, Frankrijk

Hun mandaten verstrijken na afloop van de Algemene Aandeelhoudersvergadering waarin de jaarrekening van het boekjaar 2023 wordt goedgekeurd.

## De bewaarder

CACEIS Bank France  
1-3 place Valhubert  
75013 Parijs



2022,  
Terug naar  
solo

# CORUM en zeilen

## Waarom zeilen?

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

*“Dit project, dat in 2018 van start is gegaan, is symbolisch voor onze manier van kijken naar beleggingen: geen prestaties zonder langetermijninvesteringen. Het is dit idee dat wij met het grote publiek willen delen.*

**Frédéric PUZIN**

Oprichter van de CORUM Groep

## Een terugblik op 2021

In 2021 hebben de IMOCA CORUM L'Épargne en zijn schipper Nicolas Troussel zich toegelegd op een seizoen met tweepersoonsbemanning. Sébastien Josse, een ervaren zeiler die al betrokken is bij de voorbereiding van de Vendée Globe van 2020, werd de co-skipper van het team voor dit jaar. Nicolas en Sébastien wonnen samen de eerste etappe van The Ocean Race Europe (met steun van Marie Riou en Benjamin Schwartz) en eindigden 8e in de Transat Jacques Vabre, de eerste trans-Atlantische race van de boot, na een uitzonderlijke comeback. Het jaar werd ook gekenmerkt door de installatie van nieuwe, laatste generatie zeilen, een technologische innovatie die de boot een aanzienlijke snelheidswinst oplevert. De boot, die begin dit jaar in aanbouw was om verbeteringen aan te brengen voor toekomstige wedstrijden, zal in april 2022 opnieuw te water worden gelaten.

## Een team voor betrouwbaarheid en optimalisatie

Sinds september 2021 heeft het zeilteam een ontwerptraject onder leiding van Armand de Jacquolot in gang gezet om een betrouwbaarheids- en ontwikkelingsplan voor de boot op te stellen. Ondersteund door een deels vernieuwd technisch team zal het kunnen putten uit de gezeilde mijlen en de races waaraan CORUM L'Épargne heeft deelgenomen om de boot te blijven verbeteren met als doel de best mogelijke prestaties te behalen en klaar te zijn voor de Vendée Globe 2024.

## Programma 2022

- **MEI:** Bermudes 1000 Race
- **JUNI:** Vendée - Arctique - Les Sables-d'Olonne
- **13 T/M 18 SEPTEMBER:** Défi Azimut - Lorient Agglomération
- **6 NOVEMBER:** Route du Rhum







**CORUM**  
ORIGIN

Herengracht 338  
1016 CG Amsterdam  
Tel. +31 20 237 19 10

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